

Київський національний торговельно-економічний університет
Кафедра адміністративного, фінансового та інформаційного права

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
на тему: «Правове регулювання фінансування будівництва житла»

Студента 2м курсу, 7м групи,
спеціальності Право, 081,
спеціалізації Фінансове право

Андрієнка Микити
Максимовича

Науковий керівник
кандидат юридичних наук,
доцент

Сударенко Олена
Володимирівна

Гарант освітньої програми
кандидат юридичних наук,
професор

Ніколаєва Людмила
Вікторівна

Київ 2019

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА.....	6
1.1 Наукові підходи до поняття фінансування будівництва житла.....	6
1.2 Принципи фінансування будівництва житла.....	15
1.3 Зарубіжний досвід правового регулювання фінансування будівництва житла.....	22
РОЗДІЛ 2. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА ДЛЯ ОКРЕМИХ КАТЕГОРІЙ ОСІБ.....	35
2.1 Правове регулювання фінансування будівництва житла військовослужбовців.....	35
2.2 Правове регулювання фінансування будівництва житла для переселенців.....	49
2.3 Правове регулювання фінансування будівництва житла за програмою «Доступне житло».....	55
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ.....	65
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	69

ВСТУП

Актуальність дослідження. Забезпечення громадян житлом є безумовно важливим питанням, оскільки є однією з ключових потреб суспільства, його соціальної захищеності. Стабільність та вирішення житлових потреб, його доступності – призведе до покращення якості життя, підвищення народжуваності, росту доходів держави.

Питання забезпечення населення житлом для кожної держави є актуальним. В Україні житлова проблема залишається невирішеною ще з часів СРСР. Дефіцитний характер житла в Радянському Союзі був пов'язаний з низькою пропозицією та адміністративним характером його розподілу. Нині в Україні дефіцит житла, особливо доступного, зберігся, що зумовлено недосконалим механізмом ціноутворення, змушеним переселенням значної кількості населення внаслідок анексії Криму, та бойових дій на території Донецької та Луганської областей.

Актуальність питання фінансового забезпечення житлового будівництва зумовлена застарілістю наявного житлового фонду, необхідністю розширення ринку житла за доступними цінами для задоволення попиту на нього з боку населення. На сучасному етапі житлове будівництво недостатньо фінансується за рахунок бюджетних коштів, а приватні інвестиції не покривають потреб будівельної сфери.

Основу даної роботи склали теоретичні положення і висновки таких науковців: Бабич А.М., Вінник О.М., Воронової Л.К., Кузнєцової Н.С., Кучерявенка М.П., Карліна М.І., Мартиненка В.Ф., Ніщимної С.О., Орлюк О.П., Павлової Л.Н., Пацурківського П.С., Сидорової Н.В., Сударенко О.В., Харенка М.В., Худякова А.И. та інших.

Питання правового регулювання фінансування будівництва житла були комплексно досліджені Сударенко О.В. [3], проте останнє її дослідження у сфері фінансування будівництва житла датується 2010 р.

У 2011р. набули чинності новий Бюджетний та Податковий кодекси, з 2014 р. Україна взяла курс на євроінтеграцію та в Україні розпочалися ряд

реформ та змін, зумовлених анексією Кримського півострову та початком антитерористичної операції. Отже з'являються нові поняття, правовідносини, які зумовлюють потребу наукового осмислення та вивчення шляхами проведення нових наукових досліджень у зазначеній сфері.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є вивчення питань правового регулювання фінансування будівництва житла на сучасному етапі розвитку суспільних відносин в Україні для військовослужбовців, внутрішніх переселенців та інших фізичних осіб за програмою «Доступне житло» та вироблення пропозицій шляхом державного кредитування.

Досягнення зазначеної мети здійснюється вирішенням ряду **завдань**:

- вивчити наукові підходи «поняття фінансування будівництва житла»;
- розкрити сутність принципів «фінансування будівництва житла»;
- вивчити міжнародний досвід у сфері правового регулювання фінансування будівництва житла;
- дослідити правовідносини у сфері фінансування будівництва житла військовослужбовців;
- проаналізувати правове регулювання фінансування будівництва житла для переселенців;
- дослідити генезу правового регулювання кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло»;
- виробити пропозиції удосконалення законодавства у зазначеній сфері.

Об'єктом дослідження є фінансові правовідносини, що виникають у сфері фінансування будівництва житла в Україні, які мають публічно-правову природу та пов'язані з рухом публічних фондів коштів.

Предметом дослідження є правове регулювання фінансування будівництва житла.

Методи дослідження складає система загально-філософських, загальнонаукових та спеціально-наукових методів, що забезпечують об'єктивний аналіз досліджуваного предмету:

- логічний метод (його використання дозволило проаналізувати суспільні відносини, що регулюються нормами фінансового права, та правові норми, що регулюють фінансування будівництва житла);
- порівняльно-правовий метод (застосовувався з метою врахування міжнародного досвіду правового регулювання фінансування будівництва житла та можливостей застосування досвіду цих країн в Україні);
- формально-юридичний метод (за його допомогою автор тлумачив правові норми, які регулюють фінансування будівництва житла);

Практичне значення одержаних результатів. Висновки, одержані в результаті дослідження, можуть бути використані в подальшому у різних сферах діяльності, зокрема:

- у науково-дослідній сфері – сформульовані та викладені положення, узагальнення, висновки і рекомендації мають як загальнотеоретичне, так і прикладне значення для вироблення нових підходів до реформування системи правового регулювання фінансування будівництва житла. Крім того, вони можуть стати основою для подальших наукових розробок у сфері правового регулювання фінансування будівництва житла і збагатити її новими дослідженнями;
- у науково-методичній роботі – узагальнення, викладені в дослідженні, можливо використати при викладанні фінансово-правових дисциплін, при підготовці навчальних посібників і методичних рекомендацій з фінансового права, в процесі викладання курсу фінансового права, для підготовки лекційних, семінарських занять, написання статей та рефератів;
- у право-застосовній діяльності – відповідні матеріали можуть бути використані для вдосконалення законодавства України в сфері правового регулювання діяльності фінансування будівництва житла.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, двох розділів, висновків та списку використаних джерел. Загальний обсяг становить 78 сторінок, основного тексту - 58 сторінок.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ЖИТЛА

1.1 Наукові підходи до поняття фінансування будівництва житла

Дослідження поняття фінансування будівництва житла і наукові підходи до нього бере початок у радянські часи. Фінансування капітальних вкладень в той період досліджувались в роботах вчених-юристів: Л.К. Воронової, В.В. Бесчеревних, М.І. Барішева, та інших [4; 5; 13; 15].

Водночас, слід зазначити, що у 1972 р. І.М. Машталер зробив перше комплексне дослідження у сфері фінансування і кредитування житлового будівництва, зі сторони економічної науки. В період незалежності України питання фінансування капітальних вкладень розглядаються у працях таких вітчизняних вчених, як С.О. Ніщимна, О.В. Сударенко. З часу проголошення незалежності в Україні розпочато бюджетну, адміністративну, судову, пенсійну реформи, реформу децентралізації та інші. З прийняттям Конституції України все більшого значення набуває необхідність прийняття нормативно-правових актів, спрямованих на забезпечення реалізації конституційних прав і свобод громадян, оскільки людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються в Україні найвищою соціальною цінністю. Саме права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. «Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави» [1].

У Конституції України, а саме у ст. 48 зазначено, «що кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло». «Право на житло має кожна людина» - визначено у ст. 47 Конституції України. Зазначене право не може бути обмежене, навіть, в умовах воєнного або надзвичайного стану [1]. Тому діяльність держави має бути спрямована на забезпечення прав і свобод громадян, створення умов, за допомогою яких кожний громадянин зможе побудувати житло, придбати

його, орендувати чи отримати від держави на безоплатній основі. Держава делегує частину повноважень, віднесені до компетенції органів державної влади щодо вирішення питань з приводу забезпечення житлом населення, територіальним громадам та створеним ними органам місцевого самоврядування.

Фінансування будівництва житла є однією з найважливіших частин публічного фінансування, якщо не найважливішою. Але існує відсутність консенсусу у поглядах науковців. І це є складністю при аналізі поняття фінансування будівництва житла, його видів та елементів.

Захист прав учасників сфери житлового будівництва безпосередньо залежить від існуючої системи нормативної регламентації відносин житлового інвестування. Її формування можна вбачати ще в механізмах житлового будівництва, розроблених радянським законодавцем, а становлення — в нормативному регулюванні інвестиційних процесів незалежною Україною, що призвело до виникнення нових фінансових технологій, закладених Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [5].

Враховуючи відсутність можливостей для приватного будівництва у великих містах у період існування Радянського Союзу, основною формою участі громадян у зазначеному процесі була діяльність по створенню та функціонуванню житлово-будівельних кооперативів (надалі - ЖБК). Правове регулювання забезпечення громадян житлом у будинках ЖБК проводилось на підставі низки нормативно-правових актів колишнього СРСР та УРСР. До таких нормативно-правових актів відноситься: Основи житлового законодавства Союзу РСР та союзних республік, Житловий кодекс УРСР, постанову Ради Міністрів СРСР від 19.08.1982. «Про житлово-будівельну кооперацію», постанову Ради Міністрів УРСР від 28.10.1982. «Про житлово-будівельну кооперацію» та «Типовий статут житлово — будівельного кооперативу», затверджений постановою Ради Міністрів УРСР від 30.04.1985. Іншим механізмом у сфері житлового будівництва, який набув

поширення у період занепаду радянської держави, було будівництво житла «під ключ». Вже починаючи з 1979 р. В постановах Ради Міністрів СРСР, присвячених питанням будівництва, приділялась значна увага цьому механізму.

Вирішення практично усіх важливих проблем, як постійно існуючих, так і тих, що час від часу з'являлися у капітальному будівництві, базувалося на «адміністративних аспектах» у господарському механізмі: центральне місце у ньому займали планування та організація управління, все ширше до обігу вводились різні адміністративні санкції, які стягувались не на користь контрагента, а до бюджету. Крім того, зайва зарегламентованість призводила до безконтрольного зростання відомчої законотворчості. Наведені тенденції розвитку будівництва, у тому числі житлового, в адміністративно-командних умовах повною мірою розкривають ті негативні явища, які були характерними для правової регламентації радянським законодавством даної сфери суспільних відносин. Протягом усього періоду існування Союзу РСР, регулювання відносин, пов'язаних з будівництвом, було віднесене до компетенції загальносоюзних органів державної влади та управління. Наслідком такого стану справ стала відсутність власної нормативної бази, зорієнтованої на умови здійснення інвестиційних процесів у республіці.

Отже, розвиток правового регулювання відносин у сфері житлового будівництва незалежної України бере свій початок з часів СРСР. В умовах командно-адміністративної економіки, незважаючи на наявність новітніх, розроблених законодавцем, механізмів активізації житлового будівництва та залучення приватної ініціативи (будівництво у формі ЖБК та будівництво «під ключ»), останні виявилися малодієвими та нездатними реанімувати зазначену сферу радянської економіки.

Після набуття Україною незалежності на початку 90-х років минулого століття відбулось загострення економічної кризи, в тому числі і кризи у житловому будівництві, що призвело до різкого зменшення обсягів капіталовкладень в житловий сектор економіки, зменшення обсягів введення

житла, зупинки основних виробничих потужностей у будівельному комплексі України. Наслідком неефективної інвестиційної діяльності, відсутності самостійного нормативного регулювання житлового будівництва та домінування адміністративних методів управління стало виникнення «правового вакууму», в який потрапила Україна після набуття своєї незалежності.

Житлова проблема є однією з найгостріших соціально-економічних проблем. Гострота у вирішенні житлової проблеми це давнішня проблема. З часів існування Радянського Союзу до України перейшли величезні черги людей, які чекають на допомогу держави у вирішенні їх житлового питання, оскільки, взявши зазначених громадян на облік, держава гарантувала їм надання житла безоплатно [3, с. 11].

Зазначаючи потребу фінансування будівництва нового житла, держава повинна вживати заходів щодо збереження наявного житлового фонду, підвищення його експлуатаційних якостей до сучасних стандартів, що призведе до уповільнення процесу зношування наявного житла і, як наслідок, зменшення черги осіб, які потребують житла. Для виконання своїх обов'язків держава та органи місцевого самоврядування мобілізують кошти до централізованого фонду – бюджету (державного, місцевого), оскільки одним із головних завдань публічних фінансів є видатки на виконання функцій держави.

Складність правового врегулювання будівництва житла полягає в тому, що воно здійснюється нормами різних галузей права. Крім того, суспільні відносини, що складаються в цій сфері, регулюються не лише нормативно-правовими актами, що були прийняті в роки незалежності України, а й актами Радянського Союзу, тобто в часи існування планової економіки. В період існування планової економіки проблеми фінансування житлового будівництва полягали, головним чином, у проблемі науково розрахованих економічних показників коштів на будівництво. Держава будувала житло за типовими проектами. Саме тому, потрібна була готова проектно-кошторисна

документація та правильні підрахунки розмірів фінансових ресурсів з усіх джерел [4, с. 130].

Слід зазначити, що на сьогодні існує дві точки зору щодо нормативно-правової сили актів про бюджет. Так, одна група вчених, як правило, західні фахівці, вважає, що більшість положень чи то закону про державний бюджет, чи то рішення відповідної ради щодо місцевого бюджету, які встановлюють показники надходжень до бюджетів за джерелами, не мають нормативного характеру, оскільки, не надають прав і не встановлюють обов'язків державних органів та органів місцевого самоврядування по мобілізації визначених надходжень до бюджетів і не створюють юридичну підставу для здійснення уповноваженим органом дій [5, с. 13; 6, с. 84].

Інша група вчених вважає, що з моменту прийняття представницьким органом відповідного акту, державний та місцеві бюджети набувають юридичної сили та накладають обмеження на загальні витрати виконавчої влади. Факт включення показника по доходах чи видатках - надання органам державної влади повноважень по використанню бюджетних коштів, і покладення обов'язку по збиранню коштів на відповідні державні органи [5, с. 13; 6, с. 172; 7, с. 30]. Сударенко О.В. дотримується точки зору другої групи вчених, і вважає, що прийняття акту про бюджет є юридичним фактом, з яким пов'язується виникнення повноважень у фінансових органів щодо затвердження Розпису бюджету – оперативного плану виконання бюджету. Після затвердження Розпису бюджету головні розпорядники бюджетних коштів набувають права щодо затвердження кошторисів бюджетних установ [3, с. 13].

Фінансування державних видатків – це плановий, цільовий, безповоротний й безвідплатний відпуск коштів, який здійснюється з урахуванням оптимального поєднання власних, кредитних та бюджетних джерел фінансування, проводиться в міру здійснення планового використання коштів для забезпечення виконання загальнодержавних функцій (оборона країни, управління тощо), а також для утримання

соціально-культурної сфери, забезпечення соціальних гарантій та зобов'язань держави, із додержанням режиму економії при постійному здійсненні контролю [3, с. 15; 8, с. 198; 9, с. 274-275; 10, с. 183; 11, с. 399-400; 12, с. 168].

Разом з тим, поняття фінансування має два значення: а) будь-яка видача коштів, незалежно від джерела і форми видачі (є зворотна і беззворотна форми); б) тільки беззворотна форма видачі коштів [3, с. 15; 13, с. 112 ; 14, с. 109; 15 с. 335].

Раніше в науковій літературі поняття фінансування розглядалось дещо по-іншому, оскільки, безповоротність – основний критерій, що відрізняє фінансування від кредитування, при якому кошти виділяються на певний строк, з обов'язковим зворотом і сплатою процентів за наданий кредит [13 с. 112; 16, с. 274; 17, с. 236]. Починаючи з 2011р. відповідно до Бюджетного кодексу України термін «фінансування» використовується виключно щодо погашення боргу бюджету. Під фінансуванням бюджету розуміються надходження та витрати бюджету, пов'язані із зміною обсягу боргу, обсягів депозитів і цінних паперів, кошти від приватизації державного майна (щодо державного бюджету), зміна залишків бюджетних коштів, які використовуються для покриття дефіциту бюджету або визначення профіциту бюджету [37].

Цієї точки зору додержуються ряд представників науки фінансового права України [3; 7; 10; 18; 19]. Аналізуючи визначення поняття фінансування, що зустрічається у фінансово-правовій літературі, М.В. Харенко виділяє наступні ознаки бюджетного фінансування: по-перше, фінансування є безповоротним та безвідплатним відпуском (наданням) коштів із бюджету розпорядникам; по-друге, метою відпуску (надання) коштів є покриття видатків розпорядників для забезпечення їх функціонування та реалізації ними своїх функцій; по-третє, фінансування передбачає фактичне витрачання коштів відпущених (наданих) на покриття видатків [7, с. 100]. На думку П.С. Пацурківського не виключається можливість існування у фінансово-правовій юрисдикції кредитних відносин.

Інша вчені визначають, що поряд із безповоротною та безвідплатною формою виділення коштів з бюджету, все більшого значення набуває друга форма фінансування – кредитування, виділення коштів, на умовах зворотності, відплатності та строковості [14; 16; 20-24]. Слід зазначити, що на сьогодні зазначена форма фінансування закріплена у Бюджетному кодексі України та отримала назву «кредитування бюджету» [37].

Ще у 1995 р., О.І. Худяков визначив, що державним кредитуванням є надання державою в особі своїх фінансових органів грошей в борг будь-яким суб'єктам (юридичним і фізичним особам) з фондів, що належать до складу фінансової системи цієї держави [25, с. 147]. Г. Лопушняк розглядає державне кредитування як один із видів додаткових джерел фінансування навчального закладу [26, с. 76].

Хімичева Н.І. [27, с. 633], Сидорова Н.В. [14, с. 106-113], Воронова Л.К. [16, с. 274], зазначають, що залежно від джерел фінансування, на сучасному етапі, можна виділити три види фінансування: бюджетне фінансування, самофінансування та кредитування.

Важливим є для планування, правового регулювання державних витратів та витратів органів місцевого самоврядування чітке розуміння характеру й значення кожного виду витрат, оскільки визначення джерел та методів фінансування, режим їх використання, форми та методи контролю за використанням коштів бюджету залежить від цього. Недостатньо знати на який сектор економіки виділяються кошти з бюджету, слід знати, також, їх цільове призначення. Проте, і досі залишається не визначеним ні в юридичній літературі, ні в нормативно-правових актах питання, що таке будівництво житла. А при визначенні обсягів фінансування треба чітко визначити складові частини об'єкту фінансування [3, с. 16].

Бузирьов В.М. визначає, що капітальне будівництво – це виконання робіт із спорудження основних фондів (будівель виробничого й невиробничого призначення – електростанцій, доменів та мартенів,

залізничних шляхів, житлових будинків, театрів тощо), реконструкції та розширення діючих основних фондів та їх капітального ремонту [28, с. 5].

По іншому підходить до визначення капітального будівництва Вінник О.М. Зокрема, вона зазначає, що термін “капітальне будівництво” використовується у двох основних значеннях, перше з яких, визначає капітальне будівництво як комплексний сектор економіки сфери матеріального виробництва, завдання якої – інвестування, відтворення основних фондів, перетворення інвестицій у будівельну продукцію [29, с. 47]. До видів капітального будівництва, Вінник О.М. відносить: нове будівництво, реновацію, розширення, реконструкцію, капітальний ремонт, реставрацію та консервацію. Реконструкція, визначена як комплекс будівельних робіт, пов’язаних зі зміною техніко-економічних показників або використання об’єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об’єкта може бути його капітальний ремонт [29, с. 49].

Кузнєцова Н.С. визначає житлове будівництво як досить складну систему підприємств, організацій, установ у сукупності їх зв’язків, що характеризують процеси планування, проектування, фінансування, будівельного виробництва, а також введення в дію об’єктів житлового фонду [30, с. 3].

Питання фінансування капітальних вкладень, у тому числі, на умовах зворотності та відплатності, в радянський період досліджувались в роботах вчених-юристів: В.В. Безчеревних [15], Л.К. Воронової [16], М.І. Баришева [15; 31]. В сучасний період питанням фінансування капітальних вкладень приділили увагу О.В. Сударенко [3], Л.К. Воронова [23], А.А. Нечай [23], С.О. Ніщима [20; 21], О.Н. Горбунова [32; 33], тощо.

Нечай А.А. дала визначення поняттю „фінансування капітальних вкладень”. Так, «фінансування капітальних вкладень – це основана на правових нормах діяльність державних органів, банків та підприємств, установ і організацій усіх форм власності з визначення та використання

джерел покриття прямих витрат на створення нових, розширення, реконструкцію та переоснащення існуючих виробничих та соціально-культурних фондів, нормування витрат, планування, мобілізація та використання коштів цих джерел з обов'язковим проведенням контролю за їх цільовим використанням та дотриманням встановлених норм» [34, с. 377].

Ніщима С.О. у своїй дисертаційній роботі обґрунтовує появу нового інституту фінансового права – інституту державного кредитування. Інститут державного кредитування регулює відносини по цільовому виділенню коштів з державного та місцевого бюджетів фізичним і юридичним особам на кредитування пріоритетних напрямків розвитку суспільства: молодіжного житлового будівництва, індивідуального житлового будівництва на селі, здобуття вищої освіти, сільського господарства [20, с. 5].

Об'єктом житлового будівництва, на думку Сударенко О.В. є кожний відокремлений житловий будинок з усіма улаштуваннями, устаткуванням, підсобними та допоміжними пристроями, що належать до нього, а також, за потреби, з інженерними мережами, які прилягають до нього, будівництво, якого здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва із зведенням витрат і на який у встановленому порядку затверджується окремий титул будови [3, с. 24].

Державне кредитування будівництва житла застосовується в Україні поряд з бюджетним фінансуванням та банківським кредитуванням будівництва житла з компенсацією зобов'язань частково за рахунок бюджетних коштів [3, с. 25]. Зазначені відносини характеризуються відсутністю еквівалентності.

Проблема також існує в тому, що не існує чіткого визначення поняття житла у нормативно-правових актах України. Згідно зі ст. 379 Цивільного кодексу України «житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них». Житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням

вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання [92].

Як висновок можна зазначити, що будівництво житла – це регламентована нормами права сукупність послідовних дій щодо створення будівлі (об'єкта), призначеної та придатної для постійного проживання в ній людей, яка має одну чи кілька квартир та необхідні допоміжні приміщення.

Можна визначити, що фінансування будівництва житла як засноване на правових нормах планове, цільове, безповоротне виділення державних коштів та коштів місцевого самоврядування на будівництво житла, яке носить, головним чином, адресний характер.

1.2 Принципи фінансування будівництва житла

Поняття «принцип» (від лат. *principium* – основа, початок) тлумачиться як: 1) основне, вихідне положення теорії, вчення, керівна ідея, основне правило діяльності; 2) внутрішнє переконання, погляд, що означає норму поведінки; 3) основа устрою, дії будь-якого механізму, прибору [36].

Принципи фінансування будівництва житла можна розглядати з багатьох сторін. Науковий інтерес становить вивчення сутності фінансування будівництва житла з точки зору принципів фінансування.

Незалежно від джерел покриття видатків, фінансування здійснюється на основі таких принципів: плановості, безповоротності та безвідплатності, цільового спрямування коштів та їх ефективного використання та здійснення постійного контролю за їх використанням, фінансування в міру виконання планів, оптимального поєднання власних, кредитних та бюджетних джерел, додержання режиму економії [10; 16]. Принцип безповоротності та безвідплатності фінансування державних видатків означає виділення суб'єкту фінансування коштів без прямого їх повернення державі та без внесення будь-якої платні за отримання цих коштів. На сьогодні, зазначений принцип є характерним при фінансуванні будівництва житла.

Принцип цільового спрямування фінансування витрат полягає у тому, що планування, відпуск та використання коштів на чітко визначені нормативними та індивідуально-плановими фінансовими актами цілі та заходи, такі як виплата заробітної плати, поточні видатки, видатки розвитку тощо. Принцип фінансування в міру виконання планів означає, що кошти виділяються не автоматично, а відповідно до робіт, кількісних та якісних показників, що зумовлюють обсяги витрат на конкретні цілі в момент виникнення реальної потреби у наданні коштів. З огляду на даний принцип грошові ресурси перебувають у постійному обігу. Виконання цього принципу чітко прослідковується при фінансуванні капіталовкладень та капітальних ремонтів, де, в разі невиконання планів використання коштів, невикористані грошові ресурси враховуються при наданні бюджетних коштів на наступний бюджетний період.

Принцип оптимального поєднання власних, кредитних та бюджетних коштів полягає, що в момент визначення обсягу фінансування спершу враховується можливість і наявність використання суб'єктом фінансування власних коштів або скорочення власних видатків, далі — можливість отримання ним кредитів у банку, і тільки при неможливості покриття видатків з вищезазначених джерел вирішується питання про виділення бюджетного або відомчого фінансування. Застосування цього принципу відбувається на стадії планування, розподілу та використання державних ресурсів при покритті поточних видатків та капіталовкладень.

В умовах інфляції і дефіциту бюджету додержання перелічених принципів фінансування є надзвичайно необхідним, а відхід від них веде до таких серйозних наслідків, як виникнення проблеми неплатіжності та зростання державної заборгованості по фінансуванню таких витрат, як зарплат, пенсій, капіталовкладень тощо. Тому особливої ваги набуває принцип здійснення постійного контролю за використанням всіх видів державних ресурсів. Контроль дає можливість знайти та виправити помилки та недоліки у фінансовій діяльності держави та вжити заходів для їх

усунення. Він дає можливість надати інформацію для перспективного та поточного планування державних видатків під час визначення оптимальних обсягів коштів і їх цільового спрямування.

Бюджетне фінансування, на думку економістів, базується і здійснюється на основі наукових принципів. У вітчизняній літературі наводиться різний перелік цих принципів як за змістом, так і за кількістю (М. Карлін – 4 [38], О. Романенко – 5 [39], В. Загорський – 6 [40], О. Василик – 7 [41], Л. Василенко – 11 [42] і т. д.), відсутній єдиний підхід до їхнього формування.

Зважаючи на сутність бюджетного фінансування, його внутрішні якісні характеристики, до принципів даного фінансування ми відносимо: безоплатність; безстроковість; безповоротність; плановість; цільовий характер; ефективне використання коштів; оптимальне поєднання усіх джерел фінансування; фінансування не під план, а в міру виконання планів по виробничих показниках, мережі, штатах і контингентах; фінансування уміру надходження доходів; дотримання режиму економії; контрольованість; справедливість і неупередженість; повнота; публічність та прозорість. При формуванні даних принципів та їхнього трактування, доцільно буде опиратися на принципи бюджетної політики, адже бюджетне фінансування являє собою інструмент її реалізації.

Зміст принципу безповоротності вказує нам, що кошти бюджету, які надані відповідним розпорядникам та отримувачам, використані на соціальний захист населення, соціально-культурну сфери, фінансування економіки, оборону, управління, тощо не потребують прямого відшкодування та повернення. Безоплатність полягає у відсутності плати за виділені бюджетні кошти. Принцип безстроковості – це надання коштів бюджету без встановлення термінів їхнього повернення. Принцип плановості означає, що виділення коштів бюджету держави відбувається відповідно до закону про державний бюджет на плановий рік. Фінансування видатків

місцевих бюджетів здійснюється на основі рішень місцевих рад про відповідний бюджет.

Цільовий характер бюджетного фінансування полягає у тому, що бюджетні видатки здійснюються виключно за цільовим призначенням відповідно до фінансових актів держави та фінансових планів суб'єктів бюджетних правовідносин.

Суть принципу фінансування не під план, а в міру виконання планів за виробничими показниками, мережі, штатах і контингентах означає, що кошти бюджету виділяються не просто згідно із сумами, затвердженими у бюджеті чи фінансових планах, а з урахуванням виконаних робіт, фактичних обсягів виробництва і реалізації продукції, наданих послуг, кількісних і якісних показників роботи, чисельності штатних посад.

Змістом принципу ефективного використання коштів є досягнення запланованих цілей за умови використання визначеної бюджетом суми коштів або отримання максимального результату за рахунок мінімального обсягу бюджетних ресурсів. Фінансування у міру поступлення доходів забезпечується шляхом виділення наявних в бюджеті ресурсів, у порядку фінансування тільки після того, як такі кошти надійшли у вигляді доходів до відповідного бюджету.

Принцип оптимального поєднання усіх джерел фінансування полягає у тому, що при визначенні обсягів бюджетного фінансування держава, в першу чергу, враховує можливості одержання власних і кредитних ресурсів. І лише у разі об'єктивної ситуації, коли неможливо покрити витрати з зазначених джерел, вирішується питання на користь бюджетних коштів.

Принцип дотримання режиму економії відіграє свою роль у процесі використання ресурсів, раціональному використанні всіх наявних у суб'єкта бюджетних відносин ресурсів (матеріальних, трудових, фінансових) та проявляється в зменшенні норм витрат.

Принцип повноти означає, що загальна кількість видатків бюджетних установ здійснюються з одного бюджету відповідно за рахунок коштів загального і спеціального фондів.

Неупередженість і справедливість забезпечується тим, що бюджетне фінансування здійснюється на засадах неупередженого й справедливого розподілу бюджетних ресурсів між усіма без виключення.

Суть принципу публічності й прозорості полягає в оприлюдненні показників звітів про виконання фінансових планів у частині використання бюджетних коштів, а також відкритому прийнятті відповідних рішень.

Принцип контрольованості значить, що використання всіх наявних форм, видів, і методів бюджетного контролю.

Кожен із режимів фінансування видатків характеризується наявністю загальних та спеціальних принципів фінансування. Саме тому необхідно на науковому рівні виокремити принципи, притаманні державному кредитуванню, на прикладі державного кредитування будівництва житла, як найбільшій групі відносин, що входять до зазначеного інституту фінансового права.

Державне кредитування є однією із форм фінансування державних видатків [5, с. 112; 6, с. 109; 25, с. 147]. Виходячи з цього, державному кредитуванню повинні бути притаманні принципи фінансування державних видатків.

Фінансування державних видатків - це плановий, цільовий, безповоротний і безвідплатний відпуск коштів, який здійснюється з урахуванням оптимального поєднання кредитних, власних та бюджетних джерел фінансування, проводиться в міру здійснення планового використання коштів для забезпечення виконання загальнодержавних функцій (управління, оборона країни, тощо), а також для утримання соціально-культурної сфери, забезпечення соціальних гарантій та зобов'язань держави, із додержанням режиму економії при постійному здійсненні контролю [16, с. 274-275; 12, с. 470].

У данному визначенні можна виділити перелік загальних принципів фінансування. Крім загальних принципів, науковці виділяють ще додаткові принципи фінансування державних витрат. Л.К. Воронова та О.П. Орлюк відносять принцип одержання максимальної ефективності при мінімумі витрат та принцип урахування раніше використаних коштів до додаткових принципів фінансування [10, с. 396; 16, с. 276].

Спеціальними принципами фінансування державних витрат є ті принципи, які притаманні певному правовому режиму фінансування. Зокрема, для бюджетного фінансування характерним є здійснення видатків відповідно до принципів фінансування виключно з одного бюджету та виділення коштів на основі встановлених економічно та науково обґрунтованих нормативів [10, с. 400; 16, с. 274-276; 96, с. 352-353].

Одним з основних принципів фінансування є принцип планування. Для забезпечення реалізації конституційного права на житло в Україні постановами Кабінету Міністрів України затверджені програми державного кредитування будівництва житла.

До правових принципів фінансування державних видатків належить принцип дотримання фінансової дисципліни, сутність якого полягає у точному та неухильному дотриманні порядку фінансування, строків, звітності [15, с. 15]. Кожна з програм державного кредитування будівництва житла визначає чіткий механізм розподілу коштів за відповідною програмою, установлює чіткі строки використання коштів та подання звітності. Так, кредитні договори з фізичними особами відповідні фонди як одержувачі бюджетних коштів укладають після фактичного перерахування бюджетних коштів на відповідні рахунки регіональних відділень фонду.

Державне кредитування будівництва житла здійснюється також на основі принципу виділення коштів за встановленими економічно та науково обґрунтованими нормативами, який є спеціальним принципом бюджетного фінансування. Принцип фінансування виключно з одного бюджету, який належить до спеціальних принципів бюджетного фінансування, до нього

потрібно зазначити, що розпорядники бюджетних коштів мають право одержувати кошти на своє утримання та обслуговування кредитів з бюджету (державного чи місцевого). Щодо фінансування капітальних видатків, то їх фінансування може проводитися із декількох джерел. Державне кредитування будівництва житла здійснюється відповідно до принципів строковості, зворотності, як правило, відплатності, забезпеченості, що є характерним для принципів кредитування. Разом з тим для державного кредитування будівництва житла є характерними і спеціальні, властиві виключно йому принципи, а саме: принцип адресності (чітко визначається категорія осіб, для якої виділяються кошти на будівництво житла), принцип одноразового характеру такого кредитування (можливості скористатися таким кредитом тільки один раз), принцип одержання кредитування у формах, відмітних від грошових (можливість надання кредиту не тільки грошима, а й матеріальними ресурсами). Необхідно зазначити, що ці принципи притаманні і державному кредиту [97].

Державне кредитування будівництва житла - це форма фінансування, за якої державні кошти виділяються на виконання відповідної програми будівництва житла (цільове) для певних категорій громадян (адресне) на умовах строковості, зворотності, як правило, відплатності у безготівковій формі в межах коштів, передбачених у бюджеті на відповідний рік, а також за рахунок інших джерел [97].

Як висновок, можна визначити, що державне кредитування як одна з форм фінансування державних видатків здійснюється відповідно до загальних принципів фінансування: плановості; цільового характеру спрямування бюджетних коштів; оптимального поєднання власних, кредитних та бюджетних джерел фінансування; фінансування в міру виконання планів; додержання режиму економії; ефективного використання коштів; додержання фінансової дисципліни та здійснення постійного контролю за їх використанням; принципу одержання максимальної

ефективності при мінімумі витрат та принципу урахування раніше використаних коштів.

1.3 Зарубіжний досвід правового регулювання фінансування будівництва житла

На сьогодні, житлова політика України не відповідає теперішнім вимогам розвитку незалежної європейської держави, викликає обґрунтовану критику з боку громадян та стримує загальний розвиток держави. З проголошення і нині держава так і не забезпечила у повній мірі виконання положень ст. 47 Конституції України щодо конституційного права її громадян на житло.

Унаслідок відсутності в національній житловій політиці держави системи взаємопов'язаних послідовних дій, спрямованих на створення економічних, соціальних і правових умов для реалізації громадянами конституційного права щодо доступності житла відповідно до їх фінансових можливостей, більше 15 % населення держави не мають окремого житла. Будівництво доступного житла є одним з напрямків вирішення житлових проблем громадян.

І тому, вивчення та аналіз світового досвіду житлового будівництва для населення житла дозволить розглянути основні системи фінансування доступного житла та обґрунтувати можливості їх застосування у сучасній державній житловій політиці України.

Науковці обґрунтовують потребу упровадження в Україні діючих загальноновизнаних інструментів, що мали ефективний вплив на зростання доступності житла для власних громадян, посиляючись у своїх дослідженнях на позитивний досвід, напрацьований державами світу. Визначення та застосування найкращого досвіду з апробованого надбання - завдання як науковців, так і відповідно уповноважених державних органів влади. Але для реалізації конкретної державної житлової стратегії необхідно бути

упевненим щодо правильного вибору обраного напрямку розвитку та його застосування саме в реаліях України.

Забезпечення громадян достойними житлово-побутовими умовами приведе до покращення здоров'я нації, збільшенню тривалості життя, підвищення працездатності населення, що, у свою чергу, призведе до зменшення соціально незахищених категорій громадян, а також збільшення доходів і видатків держави та органів місцевого самоврядування. Використовуючи наявний практичний досвід держав світу у вирішенні житлових проблем своїх громадян, Україні в умовах трансформаційного періоду, варто скористатися певними доробками, які вже напрацьовано в цій сфері як окремими науковцями, так і міжнародними організаціями.

Щодо сутності поняття «доступне житло», можна зазначити про відсутність єдиного методологічного підходу до визначення терміна «доступне житло» у світовій практиці. Здебільшого в міжнародній практиці поняття «доступне житло» (housing affordability) означає те житло, яке може бути придбане споживачем. У різних державах за критерій доступності приймають «доступність оплати» житла, доступність оплати на утримання соціального житла або можливість придбання комерційного житла. В Україні дане поняття роз'яснюється у Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» від 25.12.2008 – «доступне житло – це збудовані і ті, що будуються за державної підтримки, житлові будинки (комплекси) та квартири» [77]. Визначення поняття «соціального житла» роз'яснюється у Законі України «Про житловий фонд соціального призначення» від 12.01.2006 – «соціальне житло - житло всіх форм власності (крім соціальних гуртожитків) із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк» [93]. Соціальне житло - це житло, будівництво якого ведеться за кошти місцевого чи державного бюджету. Соціальне житло надається безкоштовно найбільш вразливим верствам населення і

є власністю міста. Воно не може продаватися, приватизовуватися, передаватися в спадок, здаватися в суборенду. Соціальне житло - це максимально економічне житло [45, с. 364-372]. На необхідності виваженого підходу до запозичення зарубіжного досвіду акцентує увагу в науковій роботі учений Ю. Манцевич, зазначаючи, що досвід інших країн базується на власній системі соціально-економічних відносин, і беззастережне перенесення чужих схем може принести більше шкоди, ніж користі [47, с. 150-157].

Досліджуючи інструменти вирішення житлових проблем різних держав, представники російської наукової школи зробили висновок, що спроби прискорення інституційного розвитку за рахунок запозичення інституційних моделей більш ефективних систем призводять до їх відторгнення менш розвиненим економічним середовищем. Результати дослідження проблем трансплантації (імпорту) економічних інститутів свідчать про доцільність запозичення тих форм, які використовувались передовими державами, коли вони знаходилися на відповідній стадії розвитку [48, с. 65].

У контексті досліджування є слушною думка, що спроба поєднання окремих механізмів регулювання (іпотека), взятих з ринкової економіки, з механізмами, що збереглися з часів централізованого господарювання (відомчий підхід до розроблення національних програм, процедура розподілу земельних ділянок під забудову) призводить до нівелювання сильних і більш послабленню слабких сторін житлової політики [48, с. 7]. Разом з тим, з огляду на неефективність реалізації за роки незалежності в Україні державної житлової політики, більш ніж переконливим є висновок В. Мартиненка: «У період пошуку ефективної системи державного управління слід враховувати світовий позитивний і негативний досвід державного впливу на внутрішнє становище, конкретні національні умови, а не займатися копіюванням моделей, які в минулому виводили окремі країни із системних криз (США, Німеччина, Франція, ін.)». При формуванні власної системи управління варто

відмежуватися від спрощеного підходу, за якого рекомендації набувають копіювального характеру: ефективно працюючі системи управління високорозвинутих країн ринкової економіки автоматично переносяться на українські реалії, а у практичному застосуванні державного управління значною мірою продовжує діяти трансформована командно-адміністративна система управління [50, с. 65].

Особливо важливо правильно розставити віхи житлової політики. А це є не таким простим завданням - інформаційна недостатність може обернутись появою такого явища, як наприклад проектів «вічних двигунів». Загроз тут, за великим рахунком, дві: перша - невірно оцінити уроки світового досвіду і основні глобальні тенденції в житловій сфері; і друга - помилитися в оцінці сучасного стану і того шляху, який був пройдений країною за роки реформ [51]. Слушними вважаємо твердження російських учених С. Аксьонова [52, с. 114], який зазначає неможливість калькування європейського досвіду в сучасній геополітичній ситуації, однак застосування окремих його компонентів визначається одним з головних обов'язків ефективної держави та В. Багдасаряна щодо відсутності гарантій досягнення загального соціального добробуту при екстраполяції ідеалізованого орієнтиру суспільного устрою Європи внаслідок варіативності соціального розвитку країни [49, с. 18]. Чим більш розвинена країна, тим ширшим є розмаїття інструментів державної житлової політики [48, с. 347]. Україна порівняно з іншими державами світу, а саме розвинутими, має досить обмежені можливості щодо фінансування програм розвитку будівництва доступного житла. У даному контексті погоджуємося з позицією І. Запатріної [54, с. 88], що в таких умовах необхідно забезпечити витрачання ресурсів лише на ті завдання, що мають найвищий пріоритет для держави.

Аналізуючи досвід зарубіжних держав можна виділити три основні схеми фінансування житла, які складають основу економічних інструментів впливу держав на розвиток доступності житла: «китайську», «американську», та «німецьку». Базування американської системи складає іпотечне

кредитування та воно позиціонується державою як певний елемент миттєвого покращання життя (так звана «американська мрія»). Основний акцент зроблений на федеральну підтримку іпотеки. Сутність ключових соціальних програм, що створюються урядом, зводиться до пільгового кредитування соціально уразливих груп населення – інвалідів, незаможних, ветеранів. На вторинному ринку іпотечних цінних паперів частка держави складає 90 % серед інвесторів. Головні іпотечні установи – кооперативні банки, кредитні союзи. Найбільш характерною організаційною рисою американської моделі іпотеки є стрижнева роль банку в процесі кредитування. Іпотечні кредити, видані на первинному ринку, сек'юритизуються на вторинному ринку агентствами шляхом випуску іпотечних боргових цінних паперів. На термін від 3 до 30 років видаються кредити в США. Процентна ставка коливається від 2,5 до 8%, кредит видається на 70 % від вартості нерухомості. На сьогодні у США, порівняно з іншими державами, є найбільш капіталізованим іпотечний ринок, його обсяг близький до 400 млрд. доларів у рік. Загальна кредиторська заборгованість у США по іпотеці складає 3 трлн. дол [55, с. 72-74].

Для американського іпотечного ринку є характерним наявність процедури стандартизації і страхування іпотечних кредитів, що сприяє зниженню ризиків учасників ринку; наявність розвиненої інфраструктури ринку, що також включає іпотечні агентства, які мають певний особливий статус і підтримку з боку держави; розвинений фондовий ринок, що дозволяє реалізувати широкий спектр фінансових інструментів, які використовуються для рефінансування, тобто для залучення ресурсів з метою іпотеки [56, с. 169-174]. В останні роки економіка США втратила один зі стимулів росту, оскільки відновлення обсягів будівництва житла відкладається через падіння продажів, втрати прав на викуп закладеного майна й недостачі робочих місць. Занепокоєння із приводу житлового будівництва змушує банки підтримувати чіткі правила видачі іпотечних позик. У 2008-2010 р.р. у США було побудовано 1250 тис. будинків, частка доступного житла у них

становила 7%. В 2011 р. у США вели будівництво 600 тис. будинків, частка доступного житла з них становить 20% [57, с. 47].

Американська схема набула поширення серед розвинутих держав, окрім США - в Австралії та Канаді. Застосовується ця схема також і в державах третього світу, зокрема, у латиноамериканських державах та на Філіппінах. Найбільш поширеною серед держав СНД, зокрема і в Україні, є американська модель. Тенденції "падіння" ринку житла, які відбулися в США, а з листопада 2008 р. спостерігаються як у більшості держав світу, так і в нашій державі, свідчать про недосконалість "американської" моделі. Саме в тому, що держава усунула себе від регулювання ринку житла, вбачаємо спекулятивне збільшення вартості житла, яке не відповідало динаміці зростання доходів населення України. Аналіз світової практики виникнення іпотечних інститутів в 54 державах за останні 200 років підтверджує висновок, що жодній державі не вдалося створити сучасну масову іпотеку, обминувши стадію будівельних товариств. Саме на функціонуванні їх модифікації - будівельноощадних кас (далі - БОК) заснована так звана "німецька схема", що набула поширення в Європі. Слід зауважити також, що необхідно розрізняти власне іпотеку німецького типу, при якій задіяний банк, і БОК в чистому вигляді. У першому випадку протягом визначеного часу (звичайно це до 3 років) банк переконується в кредитоспроможності клієнта: відкривається рахунок цій особі, на який здійснюються відрахування із зарплати та інших доходів. За цей період необхідно накопичити 30 % вартості житла. Тоді банк може виступити додатковою ланкою між БОК і клієнтом, прокредитував залишок суми. В квартиру покупець може заселятися, але вона залишається у власності банку. Термін кредитування становить від 10 до 36 років, ставки становлять від 5 до 7 % річних. У випадку з БОК у чистому вигляді, квартира залишається у власності БОК до повної виплати покупцем суми. Близько 30% усієї німецької індустрії житла займають БОК, в інших європейських державах цей відсоток хоча і нижчий, але також досить значний. БОК у Німеччині не залучає фінансування ззовні,

а користуються лише власними активами. В інших європейських державах можливе залучення коштів інвесторів. БОК юридично є товариствами взаємного кредиту. Термін внесення передоплати – 5 років, передоплата звичайно дорівнює від 30 до 40 % від вартості житла [48].

Особливо така практика субсидування поширена у Швеції. Окремим варіантом БОК є контрольовані державою і некомерційні житлові товариства у Гонконзі і Великобританії.

БОК є інструментом державної політики в галузі забезпечення доступним житлом населення в європейських державах, розташованих у її континентальній та північній частинах. Дослідження функціонування іпотечних інститутів свідчить про безуспішність спроб збудувати іпотечний ринок на зразок найбільш ефективних систем держав з перехідною економікою. Стихійні намагання запровадити найбільш прогресивні форми житлового кредитування та відсутність виваженої стратегії, не забезпечили становлення ринку масового житла. Іпотека так і залишилась доступною лише високоприбутковим верствам населення [48].

Російські вчені досить переконливо сформулювали основні фактори, які унеможливають функціонування розвинених форм масової іпотеки на початкових етапах становлення ринкової економіки [48]: «чим складніше інститут, тим вищі вимоги він висуває до інституціонального та культурного середовища». Створення масового ринку житла має ґрунтуватися на найпростіших формах іпотечних інститутів; саме відсутність довіри між економічними агентами та населенням, яке не має позитивної кредитної історії, в умовах слабкої судової системи підтримує високу вартість кредитів, а отже, обмежує масовий попит на житло; на початкових етапах свого розвитку іпотечні інститути повинні сприяти формуванню у громадян високої економічної культури накопичення, основою якої є вміння планувати сімейний бюджет; становлення іпотеки є неможливим без суттєвої підтримки держави. Унаслідок того, що ринок житла виконує соціальну функцію при обслуговуванні процесів відтворення і територіального розподілу робочої

сили та має значний вплив на розширення виробництва в багатьох секторах економіки, держава повинна надавати особливу увагу формуванню цього ринку та впливати на його розвиток [94].

Під час процесу довготермінового накопичення заощаджень можуть бути виявлені матеріальні можливості майбутнього боржника, його сумлінність і здатність до самодисципліни. Саме так відбувається становлення більш досконалих форм іпотеки. Так, за останні п'ять років кількість доступного житла у Німеччині зменшувалася щорічно в середньому на 100 тис. Якщо в 80-і р. їх у ФРН було близько 4 млн., то вже у 2010 р. ця цифра знизилася до 1,1 млн. У Західному Берліні число соціальних квартир за цей період скоротилося вдвічі й сьогодні становить усього 6% від загального житлового фонду міста, а в Дрездені магістрат майже повністю приватизував соціальне житло. З іншої сторони, рік у рік неухильно росте попит на квартири, доступні за ціною біднякам. Це й зрозуміло: чисельність безробітних у держав перевищує 5 млн., а, крім того, ще 5,5 млн. осіб мають доходи на рівні прожиткового мінімуму. Наприкінці 2010 р. 15% населення Німеччини належали до бідних прошарів і, природно, мали потребу в соціально прийнятному житлі [58].

Частка доступного житла в новому будівництві європейських держав значна: обсяг нового доступного будівництва у Німеччині підтримується на рівні 20%, в Австрії - 24%, у Данії - 28%, у Франції ж в останні роки спостерігається різке його збільшення до 20% від загального введення житла. При цьому проблема недостачі житла в них стоїть набагато менш гостро, ніж в Україні. Коефіцієнт «людина на кімнату», який використовується у Європі для характеристики комфортності заселення житлового фонду, становить: для Голландії - 0,5 осіб/кімнату, для США - 0,5 осіб/кімнату, для Німеччини - 0,5 осіб/кімнату, для Франції - 0,7 осіб/кімнату, для Фінляндії - 0,7 осіб/кімнату, для Польщі - 1,0 осіб/кімнату, тоді як для України - це вже 1,9 осіб/кімнату. Доволі низький рівень доступності житла в Україні обумовлюється значним скороченням обсягів житлового будівництва

внаслідок зміни моделі соціально-економічного розвитку. В останнє радянське десятиліття Україна щорічно будувала від 17,3 (1980 р.) до 19,1 (1985 р.) млн. кв. м житла (в основному за рахунок державних коштів). Держава фактично перестала бути суб'єктом житлового будівництва, причиною цього став перехід до ринкової моделі розвитку, який призвів до того, що обсяги будівництва житла в 90-х роках значно скоротилися. В 2000 р., коли були зафіксовані найнижчі обсяги житлового будівництва – 5,5 млн кв. м., частка житла, побудованого за рахунок державних коштів складала лише 1,5 %. З тих пір вона залишається майже незмінною: в 2008 р. – 1,6 %, в 2009 р. – 1,7 %. За рахунок державних коштів в 2010 р. було побудовано лише 0,3 % житла – 32,3 тис. кв. м. загальної площі, що дорівнює площі 271 квартири, тоді як було побудовано всього 76,8 тис. квартир (середній розмір квартири становив 118,9 кв. м загальної площі). Починаючи з 2001 р., в Україні спостерігається тенденція поступового збільшення обсягів будівництва житла – з 5,5 млн кв. м. загальної площі в 2000 р. до 9,3 млн кв. м. в 2010 р. [59].

В 2008-2011 р. у Франції щорічно будувалось понад 300 тис. одиниць житла. Пікові обсяги будівництва становлять 400-450 тис. одиниць. Інвестори звели за останні 20 років більше 1 млн. одиниць житлової нерухомості призначеної спеціально для здачі в оренду, завдяки заходам державної підтримки. З 2011 року у Франції почала змінювати пріоритети в секторі будівництва. Уряд почав акцентувати увагу на підвищенні експлуатаційних якостей житла і ефективності будівельних технологій. У нових житлових кварталах частина квартир продається з використанням іпотечних кредитів, частина квартир продається за комерційними цінами і понад 20% призначені для малозабезпечених громадян. Дотримуючись такої пропорції, у Франції намагаються створити добросусідські співтовариства, а не потенційно небезпечні «бідняцькі гетто» і така практика повинна себе виправдати. Цікавим моментом є, що у Франції доступне житло будують приватні компанії, які за це одержують податкові пільги від держави.

Доступне житло віддається в найм малозабезпеченим особам по чітко встановленим державним ставкам, причому приватні компанії розділяють із владою повноваження по визначенню осіб, яким буде надане право оселитися в соціальному житлі, що істотно зменшує потенційні корупційні ризики [94].

Європейський досвід наглядно демонструє, що об'єднання зусиль держави й частки капіталу дає можливість будувати доступне житло в набагато більших обсягах. Важливо, що уряди держав ЄС ухвалюють рішення щодо впровадження можливостей наступного викупу соціального житла, адже вважається, що приватна власність дисциплінує й стимулює громадян до активного соціального поведіння й трудової діяльності. Отже, соціальне житло перетворюється в доступне, поступово вирішується житлова проблема, покращується соціальна поведінка малозабезпечених громадян. Для України особливу цінність складає досвід функціонування будівельних товариств як інструменту житлової політики тим, що вони можуть об'єднувати громадян із низькими та середніми доходами, які не мають доступу до кредитних ринків і не користуються послугами банківської системи (їх заощадження «не працюють» в межах офіційної економіки). Залучення "довгих" коштів у трансформаційну економіку держави сформує ефективний ринок праці та доступного житла, надасть вкрай необхідний поштовх житловому будівництву завдяки реальному попитові, стимулюватиме розвиток інфраструктури населених пунктів.

Діяльність програми "Доступне житло" спрямована на поліпшення забезпечення житлом громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, зокрема надання державної підтримки. Порядок реалізації програми «Доступне житло» у 2011 році формувався спільно Мінрегіоном та Мінфіном. А перші підсумки реалізації цієї програми у 2010 році засвідчили її ефективність. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву, визначений Мінрегіоном виконавцем програми, зміг

оперативно налагодити організаційну роботу та успішно провести реалізацію програми, що розпочалася у вересні 2010 року [94].

Китайська система іпотеки близька до німецької. У Китаї існують житлові акціонерні товариства (далі - ЖАТ), які дещо схожі на БОК. На зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед своїми співробітниками прийшли ЖАТ. Це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд [95]. Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, житло або здається в оренду, або продається, а за рахунок виключення з бюджету підприємства витрат на придбання і утримання житла формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Фінансування схем здійснюється банками.

У прийнятті відповідних нормативно-законодавчих актів, які регламентують виключення житлових витрат з бюджету підприємства полягає роль держави. Так формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Досвід ЖАТ покладено саме в основу прийнятого в Китаї «Національного проекту зручного житла». По цій програмі надане державою підприємствам для своїх співробітників було продане житло в Пекіні, Шанхаї і ряді інших великих міст. Також, там набула поширення практика фондів житлових заощаджень, куди (яку пенсійний фонд) підприємство відраховує кошти з зарплати співробітника (5 % на місяць) та надання громадського житла з відповідною субсидією в формі зниження цін на житло [94].

Слід зазначити, що відповідно до прийнятої житлової програми Китаю на 2009-2011 рр., за ці три роки уряд забезпечив вирішення житлової проблеми 7,47 млн. міських родин з низькими доходами, у тому числі шляхом будівництва житла для здачі в оренду за доступними цінами. У 2009 році із центрального бюджету виділено на ці цілі 49,3 млрд. юанів, які одержували, головним чином, економічно менш благополучні регіони Центрального й Західного Китаю. Влада Китаю у 2011 році реалізувала

проекти по будівництву 10 млн. одиниць доступного житла на загальну суму 1,3 трлн. юанів або 198 млрд. дол. Із цієї суми 500 млрд. юанів (76 млрд. дол.) були виділені центральним і місцевим бюджетами, інші засоби вкладені компаніями, що беруть участь у проектах. У будівництво доступного житла повинне вкладатися не менш 10% доходу, одержуваного місцевою владою від продажів землі девелоперам. Засоби, які одержують місцеві влади від розміщення власних боргових облігацій, також повинні, в першу чергу, витратитися на будівництво доступного житла. У 2011 році таких облігацій було випущено на загальну суму 200 млрд. юанів.

В багатьох країнах світу доступне житло підтримується також різноманітними іншими способами – зокрема, державними субсидіями, грантами, гарантіями і податковими пільгами. Так, зокрема, організація, що видала громадянину іпотечну позику на житло, у свою чергу, одержує гарантію держави (центральної чи місцевої влади). Одночасно позичальнику видається субсидія, що знижує процентну ставку по кредиту до прийнятних розмірів. Пільги по іпотечних відсотках практикуються в Бельгії, Великобританії, Голландії, Данії, Ірландії і Франції [94].

Оскільки Україна задекларувала та позиціонує свою соціально-економічну політику як соціально-орієнтовану, а ринок житла виконує не лише соціальну функцію, а й має мультиплікативне поширення на економічні процеси багатьох секторів економіки, держава повинна впливати на його розвиток. Тому державна житлова політика України має бути гнучкою, ситуативною, поєднувати та чергувати активну соціальну політику з заходами стимулювання приватного сектору. Саме засади житлової політики, поширеної в європейських державах, є найбільш прийнятними для подальшої реалізації в Україні з огляду на схожість економічних умов та ментальності населення.

Проведене дослідження основних моделей житлової політики щодо державного впливу на забезпечення доступності житла в зарубіжних державах дає можливість стверджувати, що кожен з них може бути

ефективним лише у певний період часу і лише для певних соціально-економічних умов. Разом з тим, унаслідок певної відповідності економічної ситуації та схожим рівнем ментальності соціальних груп при формуванні державно-управлінського механізму забезпечення доступності житла в Україні доцільно застосувати досвід розвинених європейських країн.

На сьогоднішній день найбільш оптимальними з таких механізмів є фонди фінансування будівництва та випуск безпроцентних (цільових) облігацій. Інші ж механізми з ряду причин не набули достатнього розвитку. Важливого значення для розвитку фінансування житлового будівництва в Україні набувають адаптація досвіду світової практики до вітчизняних умов, аналіз різних схем проектного фінансування, що використовуються у розвинених країнах та визначення можливості їх застосування в Україні. При цьому рекомендується переходити від тактичних цілей фінансування житлового будівництва до реалізації стратегічних цілей житлово-будівельної політики, обумовлених соціально-економічними перетвореннями у суспільстві.

Крім того, розглянуті інструменти, які використовуються учасниками ринку для фінансування проекту житлової сфери, існують окремо один від одного.

Тому, беручи до уваги той факт, що кожен з них являється досить складним фінансовим продуктом і має ряд індивідуальних особливостей, важливим є розробка стандарту, який урахував би всі ці особливості. Це дало б змогу органічно поєднувати дані інструменти, використовуючи індивідуальні переваги кожного.

РОЗДІЛ 2.

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА ДЛЯ ОКРЕМИХ КАТЕГОРІЙ ОСІБ

2.1 Правове регулювання забезпечення житлом військовослужбовців

Соціальне забезпечення військовослужбовців має тривалу історію. Особи, які проходили військову службу, і члени їх сімей визнаються однією з тих категорій громадян, щодо яких, в першу чергу, були встановлені різні види соціальних виплат, що передусім пов'язано з небезпечним характером військової служби. Згідно з Конституцією України держава забезпечує соціальний захист громадян України, які перебувають на службі у Збройних Силах України та в інших військових формуваннях, а також членів їхніх сімей [1].

Військовослужбовці та особи прирівняні до них відносяться до тієї категорії громадян, яким держава гарантує надання житлових приміщень. Правовою підставою для цього є: Житловий кодекс Української РСР [60], Закон України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» [61], Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян [62], наказ Міністерства оборони України «Про затвердження Інструкції про організацію забезпечення і надання військовослужбовцям Збройних Сил України та членам їх сімей житлових приміщень» [63] та інші.

Забезпечення військовослужбовців житлом є надзвичайно болючою проблемою як для військовослужбовців та членів їх сімей, так і для держави. Ця проблема виявляється у нестачі необхідного фонду державних та службових квартир, у невідповідних реальним потребам темпах будівництва та придбання житла, у відсутності практичних механізмів реалізації встановлених законодавством України інших форм житлового забезпечення військовослужбовців. Ряд правових норм радянського періоду щодо житлового забезпечення громадян, які не втратили чинності в незалежній Україні, є нереальними, тобто закладені в них положення не в змозі

забезпечити повноту регулювання сучасних суспільних відносин щодо надання військовослужбовцям житла.

Внесені зміни у 2009 р. до Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» створили законодавчі основи розв'язання житлової проблеми. Так військовослужбовці мають право на грошову компенсацію за належне їм для отримання жиле приміщення.

Забезпечення даних суб'єктів доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою: 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для громадян, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а саме військовослужбовці (резервісти, військовозобов'язані) Збройних Сил України, Національної гвардії України, Служби безпеки України, Служби зовнішньої розвідки України, Державної прикордонної служби України, Державної спеціальної служби транспорту, військовослужбовці військових прокуратур, особи рядового та начальницького складу підрозділів оперативного забезпечення зон проведення антитерористичної операції центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну податкову політику, державну політику у сфері державної митної справи, поліцейські, особи рядового, начальницького складу, військовослужбовці Міністерства внутрішніх справ України, Управління державної охорони України, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України, Державної служби України з надзвичайних ситуацій, Державної пенітенціарної служби України, інших утворених відповідно до законів України військових формувань, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України і брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах антитерористичної

операції у період її проведення, у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, перебуваючи безпосередньо в районах та у період здійснення зазначених заходів; особи, які у складі добровольчих формувань, що були утворені або самоорганізувалися для захисту незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України, брали безпосередню участь в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах антитерористичної операції у період її проведення, за умови, що в подальшому такі добровольчі формування були включені до складу Збройних Сил України, Міністерства внутрішніх справ України, Національної гвардії України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань та правоохоронних органів. осіб, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі у масових акціях громадського протесту в Україні з 21 листопада 2013 року по 21 лютого 2014 року за євроінтеграцію та проти режиму Януковича (далі - Революція Гідності), та які звернулися за медичною допомогою у період з 21 листопада 2013 року по 30 квітня 2014 року; осіб, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранення, контузії, каліцтва або захворювання, одержаних під час безпосередньої участі в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення, перебуваючи безпосередньо в районах її проведення у складі добровольчих формувань, що були утворені або самоорганізувалися для захисту незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України, але в подальшому такі добровольчі формування не були включені до складу Збройних Сил України, Міністерства внутрішніх справ України, Національної поліції, Національної гвардії України та інших утворених відповідно до законів України військових формувань та правоохоронних органів, і виконували завдання антитерористичної операції у взаємодії із Збройними Силами України, Міністерством внутрішніх справ України,

Національною поліцією, Національною гвардією України та іншими утвореними відповідно до законів України військовими формуваннями та правоохоронними органами. осіб, які добровільно забезпечували (або добровільно залучалися до забезпечення) проведення антитерористичної операції, здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях (у тому числі здійснювали волонтерську діяльність) та стали особами з інвалідністю внаслідок поранення, контузії, каліцтва або захворювання, одержаних під час забезпечення проведення антитерористичної операції, перебуваючи безпосередньо в районах та у період її проведення, під час забезпечення здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях, перебуваючи безпосередньо в районах та у період здійснення зазначених заходів [86].

Головним розпорядником субвенції та відповідальним виконавцем бюджетної програми є Мінсоцполітики. Розпорядниками бюджетних коштів нижчого рівня є: структурні підрозділи з питань соціального захисту населення обласних, Київської міської держадміністрацій (далі - регіональні органи соціального захисту населення); структурні підрозділи з питань соціального захисту населення районних, районних у м. Києві держадміністрацій, виконавчі органи міських, районних у містах (крім м. Києва) рад. Розпорядниками субвенції нижчого рівня є: структурні підрозділи з питань соціального захисту населення обласних та Київської міської держадміністрацій (далі - регіональні органи соціального захисту населення); структурні підрозділи з питань соціального захисту населення районних, районних у м. Києві держадміністрацій, виконавчі органи міських, районних у містах рад [99].

Субвенція спрямовується на виплату грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення у прийнятих в експлуатацію житлових будинках на первинному та вторинному ринку або на інвестування в об'єкти

житлового будівництва шляхом призначення і виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для сімей осіб, визначених у абзаці чотирнадцятому пункту 1 статті 10 Закону, для осіб з інвалідністю I-II групи, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі в Революції Гідності, визначених пунктом 10 частини другої статті 7 Закону, та які потребують поліпшення житлових умов і перебувають на обліку за місцем проживання відповідно до Житлового кодексу Української РСР.

Розподіл субвенції між обласними бюджетами і міським бюджетом м. Києва здійснюється головним розпорядником на підставі інформації регіональних органів соціального захисту населення про потребу у наданні грошової компенсації за формою згідно з додатком, яка подається Мінсоцполітики станом на 20 січня поточного року. Регіональні органи соціального захисту населення пропорційно здійснюють розподіл субвенції між структурними підрозділами з питань соціального захисту населення районних, районних у м. Києві держадміністрацій, виконавчими органами міських, районних у містах рад відповідно до отриманої від них інформації про потребу в наданні грошової компенсації на підставі рішень комісій щодо розгляду заяв членів сімей загиблих (померлих) та осіб з інвалідністю про виплату грошової компенсації. Під час розподілу субвенції регіональними органами соціального захисту населення враховується обов'язкова виплата грошової компенсації на одного отримувача у повному обсязі, визначеному пунктом 20 Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь в Революції Гідності, а також членів їх сімей [99].

Право на отримання грошової компенсації мають сім'ї осіб, які загинули або померли внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі в Революції Гідності, а також сім'ї осіб, яким посмертно присвоєно звання Герой України за громадянську мужність, патріотизм, героїчне відстоювання конституційних засад

демократії, прав і свобод людини, самовіддане служіння Українському народові, виявлені під час Революції Гідності, статус яким надано відповідно до абзацу чотирнадцятого пункту 1 статті 10 Закону (далі - члени сім'ї загиблого (померлого), за категоріями у такій черговості (за відсутності одержувачів попередньої категорії): категорія I - дружина (чоловік) і малолітні та неповнолітні діти загиблого (померлого) (в тому числі усиновлені), які проживають разом з матір'ю (батьком); дружина (чоловік), якщо в загиблого (померлого) немає дітей (в тому числі усиновлених); категорія II - малолітні та неповнолітні діти загиблого (померлого) (в тому числі усиновлені), які на день його смерті проживали окремо від матері (батька), якщо загибла (померла) особа на день смерті була розлучена або не була розлучена і дружина (чоловік) цієї особи не була (не був) позбавлена (позбавлений) батьківських прав; малолітні та неповнолітні діти загиблого (померлого); категорія III - батьки загиблого (померлого); категорія IV - повнолітні діти, які не мають (і не мали) своїх сімей; категорія V - повнолітні діти, які визнані особами з інвалідністю з дитинства та мають свої сім'ї; категорія VI - повнолітні діти, обоє батьків яких загинули (померли); категорія VII - дружина (чоловік) загиблої (померлої) особи, яка (який) на момент смерті особи була позбавлена (був позбавлений) батьківських прав стосовно малолітніх та неповнолітніх дітей загиблого (померлого), у тому числі усиновлених особою, яка загинула (померла), або які не були позбавлені батьківських прав, але неповнолітні діти, у тому числі усиновлені загиблою (померлою) особою, проживають окремо від дружини (чоловіка). Право на отримання грошової компенсації відповідно до цього Порядку мають особи, які стали особами з інвалідністю I-II групи внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі в Революції Гідності, статус яким встановлено відповідно до пункту 10 частини другої статті 7 Закону (далі - особи з інвалідністю) [99].

Грошова компенсація членам сім'ї загиблого (померлого) або особам з інвалідністю виплачується у повному обсязі в порядку черговості взяття на

квартирний облік та з урахуванням категорії отримувача грошової компенсації для членів сімей загиблих (померлих) за рахунок субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на виплату грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для сімей осіб, визначених у абзаці чотирнадцятому пункту 1 статті 10 Закону, для осіб з інвалідністю I-II групи, які стали особами з інвалідністю внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі в Революції Гідності, визначених пунктом 10 частини другої статті 7 Закону, та які потребують поліпшення житлових умов [99].

За поданням структурних підрозділів з питань соціального захисту населення районних, районних у м. Києві, виконавчих органів з питань соціального захисту населення міських, районних у містах (крім м. Києва) рад, за рішенням виконавчого комітету міської, районної в місті (у разі її утворення) ради або за розпорядженням голови районної, районної в м. Києві держадміністрації утворюються комісії щодо розгляду заяв членів сімей загиблих (померлих) та осіб з інвалідністю про виплату грошової компенсації (далі - комісія). До повноважень комісії належить: перевірка наявності у особи відповідного статусу; визначення категорії особи як члена сім'ї загиблого (померлого); перевірка складу сім'ї; перевірка наявності документів про взяття на квартирний облік членів сім'ї загиблого (померлого) та особи з інвалідністю; перевірка факту спільного або роздільного проживання членів сім'ї загиблого (померлого), які мають право на грошову компенсацію; прийняття рішення про призначення або відмову в призначенні грошової компенсації; визначення розміру грошової компенсації; перевірка наявності майнових прав на нерухоме майно членів сім'ї загиблого (померлого) та особи з інвалідністю, а також всіх членів родини, на яких розраховується грошова компенсація, або відчуження такого майна протягом п'яти років, що передують даті подання заяви про призначення грошової компенсації. Заяву про призначення грошової компенсації член сім'ї загиблого (померлого), особа з інвалідністю (далі -

заявник) або їх законний представник чи уповноважена особа подають особисто до органу соціального захисту населення за місцем перебування на квартирному обліку (далі - орган соціального захисту населення). У разі прийняття рішення про призначення заявнику грошової компенсації комісія одночасно визначає розмір такої компенсації з урахуванням таких нормативів: за нормою 13,65 кв. метра жилої площі на кожного члена сім'ї загиблого (померлого) за однією категорією з урахуванням загиблого (померлого) у разі, коли він перебував на квартирному обліку разом з членами своєї сім'ї; за нормою 13,65 кв. метра жилої площі на особу з інвалідністю та кожного члена його сім'ї, зазначеного в абзаці п'ятому пункту 21 цього Порядку; за нормою 35,22 кв. метра загальної площі на сім'ю загиблого (померлого) за однією категорією або на сім'ю особи з інвалідністю; додатково 10 кв. метрів жилої площі на кожного члена сім'ї заявника, який є особою з інвалідністю або дитиною з інвалідністю (у тому числі з урахуванням заявника). При цьому враховується опосередкована вартість побудови 1 кв. метра загальної площі житла в населеному пункті, в якому заявник перебуває на квартирному обліку, на день звернення за грошовою компенсацією, визначена Мінрегіоном відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України. У разі зміни опосередкованої вартості спорудження 1 кв. метра загальної площі житла на день звернення заявника за грошовою компенсацією, визначеної Мінрегіоном після розрахунку комісією розміру грошової компенсації, розмір грошової компенсації підлягає перерахунку комісією без звернення заявника за умови, що на день такої зміни грошову компенсацію не виплачено чи виплачено не в повному обсязі. Для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова опосередкована вартість збільшується у 1,75 раза, для міст - обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. чоловік - у 1,5 раза, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. - у 1,25 раза [99].

Розмір грошової компенсації (ГК) розраховується за формулою: $ГК = (13,65 \times N_c + 35,22 + (10 \times N_p)) \times V_g \times K_m + ПЗ$, де N_c - кількість членів сім'ї загиблого (померлого) за однією категорією або кількість членів сім'ї особи з інвалідністю, на яких розраховується грошова компенсація; N_p - кількість членів сім'ї заявника, які є особами з інвалідністю або дітьми з інвалідністю і на яких розраховується грошова компенсація з урахуванням додаткових 10 кв. метрів жилої площі на кожного (у тому числі на заявника); V_g - опосередкована вартість (гривень) 1 кв. метра загальної площі житла для населеного пункту, в якому заявник перебуває на обліку як особа, що потребує поліпшення житлових умов на день звернення за грошовою компенсацією; K_m - коефіцієнт збільшення опосередкованої вартості 1 кв. метра загальної площі житла для міст, визначених в абзаці другому підпункту 5 пункту 19 цього Порядку; $ПЗ$ - витрати (гривень), пов'язані з купівлею, оформленням права власності на житло та сплатою передбачених законодавством податків і зборів. Після отримання копії рішення комісії про призначення грошової компенсації заявник звертається до відділення ПАТ «Державний ощадний банк України» (далі - уповноважений банк) із заявою про відкриття поточного рахунка із спеціальним режимом використання (далі - спеціальний рахунок). До заяви додається копія рішення комісії про призначення грошової компенсації. Після відкриття спеціального рахунка заявник повідомляє про його реквізити органу соціального захисту населення, в якому він перебуває на обліку в Реєстрі, шляхом надання копії договору про відкриття спеціального рахунка в уповноваженому банку. Орган соціального захисту населення після отримання від заявника реквізитів його спеціального рахунка перераховує на нього кошти в сумі, визначеній у відповідному рішенні комісії, про що повідомляє заявнику протягом трьох робочих днів з дня переказу коштів на його спеціальний рахунок. Члени сім'ї загиблого (померлого) та особи з інвалідністю протягом року з дня зарахування коштів на спеціальний рахунок в уповноваженому банку самостійно використовують призначену їм грошову компенсацію на

придбання житла як в прийнятих в експлуатацію житлових будинках на первинному або на вторинному ринку, так і шляхом інвестування в об'єкти житлового будівництва [99].

До суб'єктів, які також мають право на грошову компенсацію за належне їм для отримання жиле приміщення належать: військовослужбовці, які мають вислугу на військовій службі 20 і більше років, та членів їх сімей; особи, звільнені з військової служби в запас або у відставку за віком, станом здоров'я та у зв'язку із скороченням штатів або проведенням інших організаційних заходів у разі неможливості використання на військовій службі, та членів їх сімей; сім'ї військовослужбовців, які загинули (померли) або пропали безвісти під час проходження військової служби; сім'ї померлих осіб, звільнених з військової служби в запас або у відставку за віком, станом здоров'я та у зв'язку із скороченням штатів або проведенням інших організаційних заходів, військовослужбовці та члени їх сімей, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов, мають право отримати компенсацію один раз протягом усього часу проходження військовослужбовцями військової служби за умови, що ними не було використано право на безоплатну приватизацію житла. [61].

У разі використання військовослужбовцем та/або членами його сім'ї права на приватизацію раніше наданого жилого приміщення у неповному обсязі загальна площа жилого приміщення, яка підлягає компенсації, зменшується на площу, яка була безоплатно передана з державного житлового фонду у приватну власність військовослужбовця та/або членів його сім'ї. У разі отримання військовослужбовцем з державного житлового фонду жилого приміщення для постійного проживання, яке не приватизовано ним та/або членами його сім'ї, і його подальшого перебування на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов та/або включені до списків осіб, що мають право на першочергове чи позачергове отримання жилих приміщень, загальна площа житла, яка підлягає компенсації,

зменшується на загальну площу житла, що перебуває у користуванні військовослужбовця та членів його сім'ї [62].

Розмір компенсації визначається: за нормою 13,65 кв. метра жилої площі на військовослужбовця і кожного члена його сім'ї, який перебуває з ним на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Понад норму жилої площі для окремих категорій військовослужбовців та членів їх сімей, визначених законодавством, враховується додаткова жила площа у розмірі 10 кв. метрів; з урахуванням вимог до загальної площі житла відповідно до державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 "Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення"; з урахуванням граничної вартості будівництва 1 кв. метра загальної площі житла в регіоні, в якому військовослужбовець перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов [62].

Забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями від Міністерства оборони України здійснюється за рахунок: новозбудованого, вивільненого або придбаного житла; надання грошової компенсації за належне для отримання жиле приміщення (за згодою військовослужбовця); переобладнання нежилых приміщень фонду Міноборони у жилі (крім приміщень, розташованих на територіях, які використовуються за призначенням військовими частинами). Військовослужбовці та члени їх сімей (крім осіб, звільнених у запас або відставку, та членів їх сімей, а також військовослужбовців, які не здали службове житло за попереднім місцем служби) забезпечуються службовими жилими приміщеннями, що мають відповідати вимогам житлового законодавства [65]. У разі відсутності службових житлових приміщень військовослужбовці та члени їх сімей розміщуються у гуртожитках, сімейних гуртожитках, а неодружені військовослужбовці - у спеціально пристосованих казармах (далі - службова жила площа) або військова частина орендує їм житло чи за їх бажанням виплачується грошова компенсація за піднайом (найом) жилого приміщення в порядку, визначеному законодавством [65].

Військовослужбовцям, які перебувають на обліку осіб, що потребують поліпшення житлових умов шляхом надання житлових приміщень для постійного проживання, та які мають вислугу на військовій службі 20 років і більше, та членам їх сімей надаються житлові приміщення для постійного проживання або за їх бажанням виплачується грошова компенсація за належне їм для отримання жила приміщення [65].

Житлові приміщення для постійного проживання та грошова компенсація за належне для отримання жила приміщення надаються один раз протягом усього часу проходження військової служби за умови, що ними не було використано право на безоплатну приватизацію житла [66].

Військовослужбовці мають право здати отримане за рахунок Міноборони постійне житло або рівнозначне житло, яке відповідає санітарно-технічним вимогам, у населених пунктах, регіонах, в яких воно було отримане, та за умови потреби Міноборони в такому житлі із подальшим правом на забезпечення житлом від Міноборони у встановленому законодавством порядку. Військовослужбовці та члени їх сімей до одержання ними жилого приміщення для постійного проживання мають право зареєструватися у військовій частині за її місцезнаходженням. Військовослужбовці та члени їх сімей у разі забезпечення службовими жилими приміщеннями реєструють своє місце проживання за адресою розташування цього житла [65].

Військовослужбовці офіцерського складу, які проходять військову службу за призовом осіб офіцерського складу і не перебувають у шлюбі, у разі відсутності службового житлового приміщення розміщуються в гуртожитках, призначених для проживання одиноких громадян, а сімейні - в сімейних гуртожитках [67].

Військовослужбовцям житло надається згідно з чергою. Черговість надання житла визначається за часом зарахування на облік (включення до списків осіб, що користуються правом першочергового або позачергового одержання житлових приміщень). Житлове приміщення, що надається

військовослужбовцю для постійного проживання, повинне бути благоустроєним стосовно до умов даного населеного пункту, відповідати встановленим санітарним та технічним вимогам [68].

Відповідно до Комплексної програми забезпечення житлом військовослужбовців, осіб рядового і начальницького складу, посадових осіб митної служби та членів їх сімей, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 1999 р. № 2166, в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 15.12.2010 № 1191, зокрема передбачалося протягом 2011 – 2017 років отримати із державного бюджету фінансування в сумі 13 432,9 млн грн. та збудувати та придбати 39,1 тис. квартир. Протягом 2011 – 2017 років Міноборони на будівництво житла із різних джерел отримано лише 2 845,6 млн. грн., що складало - 21,2 % від передбачених обсягів у т. ч. із державного бюджету – 2 767,4 млн. грн., інших не заборонених законодавством джерел - 78,2 млн. грн. Отриманий фінансовий ресурс дозволив забезпечити будівництво (придбання, виплата грошової компенсації, тощо) 4869 квартир. Крім того, в оборонному відомстві продовжується робота по перехідним об'єктам незавершеного будівництва, які були розпочаті у минулі роки та налічують 1282 квартири. Загалом обсяг надходжень житла з урахуванням перехідних об'єктів становить 15,7% від затверджених показників.

При цьому показники, які були передбачені Комплексною програмою не змінювались і були розраховані за опосередкованою вартістю спорудження житла за регіонами України у сумі 4767,0 грн. Водночас, зазначені показники Мінрегіоном неодноразово корегувалися, і станом на 1 січня 2018 року опосередкована вартість становила вже 11138,0 грн., тобто зросла у 2,3 рази. За статистикою забезпечення житлом учасників АТО та членів їх сімей, шляхом надання підтримки (субсидії) за рахунок коштів місцевих бюджетів Кількість збудованих квартир 26, 77, 76 у 2016, 2017, 2018 роках відповідно. І це тільки Харківська та Полтавська області [98].

Відсотки за користування кредитом не нараховуються військовослужбовцям з початку і до закінчення особливого періоду; резервістам та військовозобов'язаним з моменту призову під час мобілізації до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби. Умови кредитування поширюються також на кредити подружжям, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, резервістом чи військовозобов'язаним. Зміни до кредитного договору щодо ненарахування відсотків за користування кредитом вносяться шляхом підписання додаткового договору. У разі загибелі (смерті) позичальника (одного з членів сім'ї позичальника) - військовослужбовця, на якого поширюється дія Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» (2011-12) [61], що настала під час проходження ним військової служби у період проведення антитерористичної операції, за рахунок бюджетних коштів погашається вся сума зобов'язань за кредитом, що існувала на момент його загибелі (смерті) [101].

Проблема створення нормативно-правової бази соціального захисту військовослужбовців набула загальнодержавного значення та потребувала дієвого розв'язання напочатку військового будівництва. За роки незалежності в Україні були прийняті основні закони про соціальний захист військовослужбовців, соціальний статус ветеранів, інвалідів війни та військової служби. Отже, у державі за зазначений період була створена основа нормативно-правової бази системи соціального захисту військовослужбовців.

Процеси реформування оборонної сфери, потреба реального забезпечення соціального захисту військовослужбовців, їх конституційних прав вимагають удосконалення та прийняття законодавчих та нормативно-правових актів, які відповідають реальному стану суспільних відносин та економічним можливостям держави, створюють реальні і дієві правові механізми реалізації соціального захисту військовослужбовців.

2.2 Правове регулювання забезпечення житлом переселенців

Внаслідок подій, які суттєво вплинули на забезпечення громадянських прав і свобод значної частини населення, Україна вперше в своїй історії зіткнулася з такими явищами, як окупація і вимушене внутрішнє переміщення громадян. На сьогодні внутрішньо переміщеними особами стало близько 3% населення України. Зазначені обставини продемонстрували слабкість механізму реалізації прав і свобод громадян на території держави, а також відсутність ресурсів, необхідних для задоволення потреб такої категорії громадян.

Серед відселених осіб значну кількість займають соціально вразливі категорії населення, такі як: діти, особи з інвалідністю та особи похилого віку. Близько 5–7% переселенців перебувають у місцях компактного проживання, більша частина переселенців – 95–93% проживають у помешканні, яке вони знаходять власними силами. Масштаб ситуації вимагає координації зусиль для вирішення цих проблем.

Забезпечення житлом та працевлаштування внутрішньо переміщених осіб стало на сьогодні основною проблемою, вирішення якої має можливість забезпечити початок «відродження» громадян, які постраждали від окупації та перенесли внутрішнє переміщення.

У квітні 2014 року в Україні був прийнятий Закон «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» [69], крім того, у різний час була прийнята низка підзаконних нормативних актів, що врегульовують питання тимчасового розміщення та допомоги громадянам України, які є внутрішньо переміщеними особами [70]. У жовтні 2014 року Верховною Радою України був ухвалений Закон України «Про забезпечення прав та свобод внутрішньо переміщених осіб» [71].

Внутрішньо переміщеною особою є громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах та має право на постійне проживання в Україні, яку змусили

залишити або покинути своє місце проживання у результаті або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства, порушень прав людини та надзвичайних ситуацій природного чи техногенного характеру.

Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» обмежує вирішення житлових проблем статтею 11, частиною 8, якою на місцеві органи влади покладається обов'язок безкоштовного «надання у тимчасове користування внутрішньо переміщеним особам житлового приміщення або соціального житла» на півроку за умови оплати комунальних послуг, проте до сьогоднішнього дня не прийнятий порядок надання такого житла». Не приділяється достатньо уваги створенню та використанню Фонду житла для тимчасового поселення. Компенсація за втрачене майно переселенцям не виплачується [72].

Згідно з п. 3 Порядку надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом забезпечення доступним житлом здійснюється шляхом надання державної підтримки, яка полягає у сплаті державою 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредиту для осіб, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» [89].

Особи, відомості про яких відповідно до вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі особи не мають у власності та не мали у власності протягом останніх трьох років іншої житлової нерухомості, ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів,

що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085 або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції. Внутрішньо переміщена особа отримує державну підтримку для забезпечення доступним житлом з урахуванням місця проживання, засвідченого довідкою про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи [84].

Згідно з ч. 1 ст. 9 Закону внутрішньо переміщена особа має право на забезпечення органами державної виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та суб'єктами приватного права можливості безоплатного тимчасового проживання (за умови оплати особою вартості комунальних послуг) протягом шести місяців із моменту взяття на облік внутрішньо переміщеної особи. Згідно з ч. 9 ст. 11 цього ж Закону органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень надають у тимчасове безоплатне користування внутрішньо переміщеним особам із комунальної власності житлові приміщення, придатні для проживання. Виходячи із законодавчих норм, житло для тимчасового проживання біженців та внутрішньо переміщених осіб відноситься до житлового фонду спеціального призначення. Жилі приміщення з фондів житла для тимчасового проживання є спеціалізованими жилими приміщеннями [73].

Відповідно до порядку формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: житлові приміщення з фондів повинні відповідати санітарним і технічним вимогам та розташовуватися в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці (району, міста, району в місті, селища, села) за місцем фактичного проживання/перебування внутрішньо переміщеної особи; потреба в житлових приміщеннях з фондів визначається у розмірі не менш як 6 кв. метрів на одну особу; житлові приміщення з фонду надаються з урахуванням потреби різних соціальних груп з метою забезпечення рівних прав і можливостей жінок та чоловіків [74].

Внутрішньо переміщена особа береться на облік громадян, які потребують надання житлового приміщення з фондів житла для тимчасового проживання (далі - облік): за умови відсутності в неї та будь-кого з членів сім'ї у власності житлового приміщення/частини житлового приміщення, придатного для проживання, розташованого в інших регіонах, ніж тимчасово окуповані території у Донецькій і Луганській областях, Автономній Республіці Крим і м. Севастополі, та в населених пунктах, розташованих на лінії зіткнення (розмежування), у районі проведення Операції Об'єднаних Сил, здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі та стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій і Луганській областях; у разі наявності у власності внутрішньо переміщеної особи або членів її сім'ї житлового приміщення/частини житлового приміщення, розташованого в інших регіонах, ніж тимчасово окуповані території у Донецькій і Луганській областях, Автономній Республіці Крим і м. Севастополі, та в населених пунктах, розташованих на лінії зіткнення (розмежування), у районі проведення антитерористичної операції, здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі та стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій і Луганській областях, яке зруйновано або стало непридатним для проживання внаслідок збройної агресії Російської Федерації, що підтверджується актом обстеження технічного стану житлового приміщення (будинку, квартири), складеного комісією, що утворена районною, районною у мм. Києві та Севастополі держадміністрацією, військово-цивільною адміністрацією, виконавчим органом сільської, селищної, міської, районної в місті (у разі утворення) ради, за формою згідно з додатком, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 505 «Про надання щомісячної адресної допомоги внутрішньо переміщеним особам для покриття витрат на проживання, в тому числі на оплату житлово-комунальних послуг».

Першочергове право на забезпечення житловим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб мають

сім'ї внутрішньо переміщених осіб з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку з числа внутрішньо переміщених осіб. Перебування на обліку не є підставою для відмови внутрішньо переміщеній особі в подальшому взятті такої особи на: соціальний квартирний облік; облік осіб, які потребують поліпшення житлових умов; облік осіб, які мають право на отримання житла (пільгових кредитів на будівництво і придбання житла) за державними житловими програмами для окремих категорій осіб, визначених законодавством; інші види обліку для отримання житла. Фонди житла для тимчасового проживання формуються виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, Київською і Севастопольською міськдержадміністраціями шляхом: будівництва нового житла; реконструкції існуючих житлових будинків та гуртожитків, а також переобладнання нежитлових будинків у житлові; передачі житла у комунальну власність; придбання житла. До фондів житла для тимчасового проживання можуть бути включені тільки вільні житлові приміщення. Джерелами фінансування формування фонду житла для тимчасового проживання можуть бути: кошти місцевих бюджетів; добровільні внески юридичних і фізичних осіб; інші джерела [74].

Житлові приміщення з фондів житла для тимчасового проживання надаються громадянам за умови, якщо: таке житло є єдиним місцем проживання, а їх сукупний дохід недостатній для придбання або найму іншого житлового приміщення; середньомісячний сукупний дохід сім'ї за попередні шість місяців, розрахований виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, Київською та Севастопольською міськдержадміністраціями відповідно до Методики обчислення сукупного доходу сім'ї для всіх видів соціальної допомоги, менший від прожиткового мінімуму на сім'ю в розрахунку на місяць та величини регіонального показника опосередкованої вартості найму житла. Показник опосередкованої вартості найму житла встановлюється виконавчими органами сільських, селищних, міських рад, Київською та Севастопольською

міськдержадміністраціями один раз на початок поточного року на підставі даних моніторингу, що проводиться територіальними органами державної статистики. Першочергове право на забезпечення житловим приміщенням з фондів житла для тимчасового проживання мають сім'ї з неповнолітніми дітьми, вагітні жінки, особи, які втратили працездатність, та особи пенсійного віку. Внутрішньо переміщеній особі та членам її сім'ї безоплатно надається житлове приміщення з фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб за місцем фактичного проживання/перебування в межах території обслуговування районних, районних у м. Києві держадміністрацій, виконавчих органів міських рад, в яких зазначені особи та члени їх сімей перебувають протягом року на обліку в Єдиній інформаційній базі даних про внутрішньо переміщених осіб [74].

Для внутрішньо переміщених, які не мають іншого житла для проживання на підконтрольній українській владі території або житло яких зруйновано (знищене) або пошкоджене до стану, непридатного для проживання, внаслідок проведення антитерористичної операції та здійснення заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації у Донецькій та Луганській областях. доступне надання соціального житла. Надання громадянам житла з житлового фонду соціального призначення здійснюється за рішенням відповідного органу місцевого самоврядування. Таке рішення є підставою для укладення відповідного договору найму соціального житла. Договір найму соціального житла діє до моменту виникнення обставин, за яких наймач соціального житла втрачає право на користування таким житлом. У договорі найму соціального житла обов'язково зазначається вичерпний перелік підстав для припинення дії такого договору, визначених цим Законом. Внутрішньо переміщена особа до заяви про взяття на соціальний квартирний облік, крім зазначених документів, додає копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи та копії довідок про взяття на такий облік членів її сім'ї [100].

Безумовно, забезпеченням соціальним житлом переселенців у розмірі 6 кв. метрів на особу є порушенням з боку держави. Норма житлової площі згідно зі ст. 47 Житлового кодексу Української РСР становить 13,65 кв. метра. Отже, забезпечувати переселенців житлом у розмірі 6 кв. метрів, держава не звільняється від подальшого обов'язку щодо забезпечення зазначених осіб житлом відповідно до ст. 47 Конституції України, оскільки вони мають право стати на чергу осіб, які потребують покращення житлових умов і скористатися однією із 10 програм державного кредитування будівництва житла. Тому, з метою забезпечення права переселенців на житло, необхідно передбачити в програмах державного фінансування будівництва житла на рівні не менше 13,65 квадратного метра на особу.

Нові соціально-економічні та політичні умови вимагають формування цілісної нормативно-правової бази, яка б належним чином забезпечувала можливість захисту конституційних прав громадян України, і в тому числі – права на житло. Конституційні гарантії права на житло, передбачені Конституцією України та розвинені в Житловому кодексі УРСР 1983 р., мають не тільки віднайти реалізацію в спеціальних законах, оперативно прийнятих у цей непростий для держави час, але й віднайти своє місце у відповідній главі цього Кодексу, де передбачене отримання права на користування жилими приміщеннями з фондів житла для тимчасового проживання.

2.3 Правове регулювання за програмою «Доступне житло»

Програма кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло» полягає у забезпеченні реалізації конституційних прав, а саме права на житло окремих категорій осіб, таких як військовослужбовці, молодь та інші. Початком був Указ Президента «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» у 2007 році [75]. Прийняття указу тільки у листопаді означало не передбачення державних бюджетних коштів на 2008 рік на виконання даної програми. Хоча вже були визначені основні засади здійснення програми

«Доступне житло». Це і можна назвати першим етапом становлення програми «Доступне житло».

Але зусиллями таких місцевих рад, як Полтавська, були розроблені механізми здійснення і виконання даної програми на основі Положення «Про здійснення будівництва житла за рахунок коштів місцевого бюджету (бюджету розвитку) та коштів громадян, які перебувають на квартирному обліку при виконавчому комітеті міської ради». Так вже у 2008 і 2009 роках були здані будинки на 89 та 92 квартири [76].

Через фінансову кризу, яка також торкнулася і фінансування будівництва, було прийнято ряд законодавчих актів, таких як Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла», та затверджена Концепція Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) житла на 2009-2016 роки». Визначенні основні механізми здійснення державної підтримки у сфері фінансування доступного житла у Постановах Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом», «Деякі питання іпотечного кредитування», «Про заходи щодо здешевлення вартості будівництва житла» та Розпорядженням Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла» [77-84].

Пізніше прийняті Постанова Кабінету Міністрів України «Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) житла на 2010-2017 роки», «Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла», Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» та внесено зміни до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» [85-87].

Прийняття та зміни згаданих нормативно-правових актів можна розглядати як другий етап становлення програми «Доступне житло». Характерним для цього етапу є доповнення, удосконалення та ефективізація фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла.

Щодо етапів становлення доцільно звернути увагу, що у Бюджетному кодексі України 2010 року нарешті передбачено право держави та органів місцевого самоврядування на виділення коштів з бюджетів на умовах строковості, як правило відплатності та поворотності – кредитування бюджету [88].

Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки була спрямована на вирішення питання для громадян з середніми доходами, які не були задіяні в системах комерційного чи соціального житла. До таких належать: громадяни, які не мають права на соціальне житло; молоді сім'ї; військовослужбовці та прирівняні до них особи, що мають право на постійне житло; звільнені у запас військовослужбовці, які перебувають на квартирному обліку за місцем проживання; громадяни, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи; державні службовці; судді; особи з інвалідністю; депортовані кримські татари та особи інших національностей, які повернулись на проживання в Україну; вчені; працівники бюджетної сфери, а також інші категорії громадян, які потребують поліпшення житлових умов відповідно до законодавства [85].

Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки повинна була виконуватися трьома етапами. На першому етапі (2010-2011 рр.) передбачалося: розроблення проектів нормативно-правових актів з питань впровадження фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла; апробація механізму фінансування будівництва доступного житла, передбаченого Програмою,

шляхом реалізації пілотних проектів; здійснення заходів з подолання наслідків світової фінансової кризи в житловому будівництві. На другому етапі (2012-2014 рр.) передбачалося: впровадження механізму цільового виділення земельних ділянок і планування територій для будівництва доступного житла; проведення реконструкції житлових будинків перших масових серій, будівель нежитлового призначення, що належать до сфери управління Міноборони і МВС, модернізація об'єктів комунальної (соціальної) інфраструктури; будівництво доступного житла; формування матеріально-технічної бази житлового будівництва на основі сучасних архітектурно-планувальних, конструктивних та технічних рішень. На третьому етапі (2015-2017 рр.) планувалося впровадження нового фінансово-інвестиційного механізму державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла, що дасть можливість збільшити обсяг такого будівництва. З метою подолання житлової кризи та підвищення доступності житла для переважної частини населення держави нагальним є розвиток різноманітних програм державного фінансування будівництва і придбання житла та забезпечення умов, за яких ці програми працюватимуть ефективно [85]. Проте життя внесло свої корективи. Не все, що планували, було виконано. І на сьогодні гостро стоїть питання щодо розробки та забезпечення реалізації права громадян на державне кредитування будівництво житла за різними програмами.

Науковий інтерес становить вивчення розвитку даної програми. Так, у першій редакції Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом» від 11.02.2009 року передбачалась державна підтримка тільки у розмірі 30 відсотків у вигляді сплати та/або надання уповноваженим банком пільгового житлового кредиту. Також було передбачено право одержувати кредити тільки в державних банках, та обмежувався граничний розмір житла (сім'ї з п'яти осіб було не вигідно користуватися цією програмою) [81]. Редакцією від 22.09.2017 року даної постанови внесено зміни до пункту 1 шляхом

збільшення підтримки держави до 50 відсотків вартості будівництва (придбання) доступного житла громадян, на яких поширюється дія пунктів 19 та 20 частини першої статті 6, пунктів 10-14 частини другої статті 7 та абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту». Також збільшено категорії осіб, які мають право реалізувати право на одержання підтримки держави за програмою «Доступне житло», а саме підтримка держави у розмірі до 50 відсотків вартості будівництва (придбання доступного житла та/або пільгового іпотечного житлового кредитування передбачена для громадян, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» [84]. Водночас встановлено більш жорсткі умови щодо набуття права на державну підтримку. Зокрема, зазначається що особи, у яких відсутня на праві власності житлова площа, та члени їх сімей, у яких відсутня на праві власності житлова площа, за умови, що такі особи та члени їх сімей не мали у власності житлової площі протягом останніх трьох років до моменту звернення мають право звернутися до державою за отриманням державного кредитування. Особи, які мають у власності житлову площу, що не перевищує 13,65 кв. метра, та члени їх сімей, які мають у власності житлову площу, що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу; середньомісячний дохід зазначених категорій громадян не повинен перевищувати п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати [84].

Крім державної програми забезпечення доступним житлом фізичним особам доступні місцеві програми, умови надання підтримки за якими можуть визначатись особливими умовами, встановленими чинними нормативними актами.

На сьогодні право на державну підтримку мають: особи, які перебувають на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, та члени їх сімей, які перебувають на такому обліку; особи, у яких відсутня на праві власності житлова площа, та члени їх сімей, у яких

відсутня на праві власності житлова площа, за умови, що такі особи та члени їх сімей не мали у власності житлової площі протягом останніх трьох років до моменту звернення. Особи, які мають у власності житлову площу (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, що не перевищує 13,65 кв. метра, та члени їх сімей, які мають у власності житлову площу, що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу; особи, відомості про яких відповідно до вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі особи не мають у власності та не мали у власності протягом останніх трьох років іншої житлової нерухомості, ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції [84].

Оскільки мова йде про використання публічних коштів, які виділяються з бюджетів, то встановлені певні обмеження. Середньомісячний грошовий дохід кандидатів, зазначених вище (заробітна плата, пенсія, соціальна та матеріальна допомога, стипендія та інші соціальні виплати, дохід від підприємницької, наукової, викладацької, творчої діяльності та іншої незалежної професійної діяльності, усі види винагород, грошове забезпечення військовослужбовців, дивіденди, відсотки, роялті, дохід від

відчуження цінних паперів і корпоративних прав), разом з доходом членів їх сімей з розрахунку на одну особу не повинен перевищувати трикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, розрахованого згідно з даними, визначеними Державною службою статистики [84].

Державна підтримка для будівництва (придбання) доступного житла надається сім'ям та саодиноким особам лише один раз. Право на отримання державної підтримки вважається використаним з дати отримання одержувачем державної підтримки такого житла у власність. Головним розпорядником бюджетних коштів та відповідальним виконавцем бюджетної програми є Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі – Мінрегіон), одержувачами бюджетних коштів – Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву та його регіональні управління (далі - Держмолодьжитло) [84].

Для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла шляхом сплати державою частини його вартості Держмолодьжитло укладає договори про взаємодію з банками щодо відкриття та обслуговування поточних рахунків для надання державної підтримки, в яких обов'язково передбачається умова стосовно безспірного списання регіональними управліннями Держмолодьжитла з поточного рахунка одержувача державної підтримки коштів для будівництва (придбання) доступного житла. Такі договори можуть також містити норми взаємодії щодо надання банками кредитів на будівництво (придбання) житла. Бюджетні кошти спрямовуються на надання державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла Мінрегіон здійснює розподіл бюджетних коштів між адміністративно-територіальними одиницями пропорційно чисельності населення, яке проживає у відповідному регіоні [84].

Фізична особа-одержувач державної підтримки та регіональне управління Держмолодьжитла укладають договір про обслуговування коштів

для будівництва (придбання) доступного житла, відповідно до якого одержувач державної підтримки доручає регіональному управлінню Держмолодьжитла розпоряджатися коштами на поточному рахунку, які складаються із суми вартості об'єкта фінансування та суми винагороди (відшкодування), з метою будівництва (придбання) доступного житла. Сума винагороди (відшкодування) Держмолодьжитлу за обслуговування коштів, яка визначається у кожному із зазначених договорів, становить 0,7 відсотка розміру державної підтримки. Після укладення договору про обслуговування коштів одержувач державної підтримки вносить на поточний рахунок, відкритий в банку, кошти у розмірі та у строк, що встановлені таким договором [84]. Після сплати частини вартості житла фізичною особою-одержувачем державної підтримки у строки та у розмірі, що визначені у договорі про обслуговування коштів, регіональне управління Держмолодьжитла подає до територіальних органів, що здійснюють казначейське обслуговування бюджетних коштів, платіжне доручення про перерахування державної підтримки на поточний рахунок фізичної особи, відкритий в банку.

Обов'язковою умовою договору про обслуговування коштів є зобов'язання фізичної особи-одержувача державної підтримки щороку протягом трьох років з моменту укладення такого договору надавати підтвердження права власності на придбане або збудоване житло шляхом подання у паперовій формі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність у власності житла на кожного члена сім'ї, що бере участь у програмі, отриманої не раніше ніж за три дні до подання такої інформації до регіонального управління Держмолодьжитла, про підтвердження права власності на придбане або збудоване житло. Потім між одержувачем державної підтримки та забудовником укладається договір про придбання житла, в якому повинна бути передбачена відповідальність забудовника за порушення строку введення в експлуатацію об'єкта нерухомості та надання документів щодо права власності на житло [84].

Головним розпорядником бюджетних коштів та відповідальним виконавцем бюджетної програми є Мінрегіон, одержувачами бюджетних коштів - Державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” та її регіональні управління.

Бюджетні кошти спрямовуються на надання відповідно до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140, державної підтримки для будівництва (придбання в об’єктах, що будуються) доступного житла [89]. До новацій даної програми слід віднести те, що Мінрегіон затверджує: перелік об’єктів житлового будівництва, на добудову (будівництво) яких або придбання житла в яких можуть спрямовуватися бюджетні кошти, сформований міжвідомчою комісією, що утворена відповідно до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140; розподіл бюджетних коштів за напрямками, а також між адміністративно-територіальними одиницями з урахуванням кількості громадян, які перебувають на обліку як такі, що потребують поліпшення житлових умов, та розміру запропонованого житла. Вартість 1 кв. метра загальної площі житла, що використовується під час розрахунку обсягу державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла, не повинна перевищувати граничну вартість. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість, яка визначається Мінрегіоном відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174, збільшену в 1,75 раза, для міст - обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб - 1,5 раза, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. - 1,25 раза, для інших населених пунктів - опосередковану вартість у відповідній області [90].

Згідно з показниками виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» (надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла), у 2018 році загальна кількість квартир сягнула 263 (за рахунок коштів державного бюджету – 237, місцевих бюджетів – 26) . Маємо ріст в порівнянні з 2017 роком, але ці показники досить далекі від пікового 2012 року у якому загальна кількість квартир сягала 1258 (за рахунок коштів державного бюджету – 1222, місцевих бюджетів – 36) [98].

Представниками науки було визначено, що для кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло» притаманні такі ознаки: державно-владний характер відносин; кошти державного та місцевих бюджетів виступають як перший внесок за кредитом, наданим уповноваженою банківською установою фізичній особі на будівництво доступного житла; зворотність коштів до бюджету відсутня; таким кредитом особа може скористатися раз у житті. Разом з тим зазначена програма не має довгострокового характеру, як інші програми банківського кредитування будівництва житла з компенсацією зобов'язань частково за рахунок бюджетних коштів. Це пов'язано з тим, що бюджетні кошти є першим внеском фізичної особи до уповноваженої банківської установи, яка бере участь у програмі кредитування будівництва доступного житла [91].

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

В результаті проведеного дослідження можна зробити наступні узагальнення та висновки:

1. Фінансування будівництва житла є досить важливою частиною державного фінансування, але існує відсутність єдності у поглядах науковців щодо його визначення. І це є складністю при аналізі фінансування будівництва житла. Ми приєднуємось до думки вчених-юристів, що фінансування будівництва житла це засноване на правових нормах планове, цільове, безповоротне виділення державних коштів та коштів місцевого самоврядування на будівництво житла, яке носить, головним чином, адресний характер.

2. Вивчення сутності принципів «фінансування будівництва житла» за різними підставами дає можливість більш повно дослідити відповідну правову категорію. Ми приєднуємось, до думки науковців- юристів, що «незалежно від джерел покриття видатків, фінансування здійснюється на основі принципів: плановості, безповоротності та безвідплатності, цільового спрямування коштів та їх ефективного використання, здійснення постійного контролю за їх використанням, фінансування в міру виконання планів, оптимального поєднання власних, кредитних та бюджетних джерел, додержання режиму економії» та щодо того, що для кожного із видів фінансування є характерними власні принципи. Проте для зазначених правовідносин є характерними також загальноправові принципи: законності, пропорційності, правової визначеності та принцип добросовісності.

3. В умовах євроінтеграції України, вивчення світового практики житлового будівництва є досить важливою складовою. Вивчення позитивного досвіду та упровадження вже діючих в інших державах механізмів забезпечення фінансування будівництва житла може мати сприятливий вплив на житлову політику, економіку та соціальну захищеність громадян в цілому. При дослідженні зарубіжного досвіду можна виділити три основні схеми фінансування житла: «китайська», «німецька» та

«американська». Кожна з них має свої переваги та недоліки, тому використовуючи практичний досвід зарубіжних держав можна усунути недоліки в Україні. Беручи до уваги зарубіжний досвід правового регулювання фінансування будівництва житла, можна визначити, що на сьогодні житлова політика України не відповідає вимогам розвитку сучасної європейської держави через скорочення обсягів житлового будівництва та низького фінансування.

4. Забезпечення військовослужбовців житлом є важливим аспектом соціальної захищеності окремих верст населення. Проблеми з можливістю забезпеченням житлом даної категорії осіб беруть початок з самого створення незалежної України. Дана проблема проявляється у нестачі потрібного житлового фонду та фінансування. Існує велика кількість осіб, які знаходяться в черзі на здобуття житла, роки очікування деяких вже перевищили за 20 років. На сьогодні, забезпечення житлом військовослужбовців характеризується великими прогалинами у нормативно-правовій базі, до таких належить відсутність чіткої та прозорої черговості та порядку отримання житла, потреба доопрацювання правових механізмів реалізації забезпечення права на житло.

5. В зв'язку з анексією Криму, проведенням антитерористичної операції та далі операції Об'єднаних сил, в Україні з'явилася нова категорія суб'єктів права, які потребують соціальних гарантій – внутрішньо переміщені особи. За офіційними даними на 2019 рік, їх кількість становить 1 млн. 405 тис. осіб. Україна виявилась неготовою для забезпечення їх житлом, як тимчасовим, так і фінансуванням житловим програм, якими може скористатися дане коло осіб. Характерною проблемою забезпеченням житлом даного суб'єкта, як і для інших є низка проблем, зокрема недостатність бюджетного фінансування, недосконалість нормативно-правової бази, нестача матеріального забезпечення та умов для іпотечного кредитування.

6. Вважаємо, порушенням з боку держави забезпеченням соціальним житлом переселенців у розмірі 6 кв. метрів на особу. Норма житлової площі згідно зі ст. 47 Житлового кодексу Української РСР становить 13,65 кв. метра. Отже, забезпечувати переселенців житлом у розмірі 6 кв. метрів, держава не звільняється від подальшого обов'язку щодо забезпечення зазначених осіб житлом відповідно до ст. 47 Конституції України, оскільки вони мають право стати на чергу осіб, які потребують покращення житлових умов і скористатися однією із 10 програм державного кредитування будівництва житла.

7. Дослідження розвитку правового регулювання кредитування будівництва, придбання житла за програмою «Доступне житло», дає підстави виокремити продуману поетапність даної програми, яка враховує реалії сьогодення. Проте досі стисло наводяться цифри щодо фінансування та будівництва доступного житла. Програма фінансування будівництва житла «30 та 50 % вартості житла за рахунок бюджетних коштів» є значною перевагою в порівнянні з іншими програмами. У генезі правового регулювання кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло» можемо виділити три етапи: I етап 2007-2009 рр. – етап становлення законодавства у зазначеній сфері; II етап 2009-2017 – етап після першої світової фінансової кризи, що зумовило зменшення виділення коштів на програму «Доступне житло», запровадження жорстких обмежень щодо використання відповідних бюджетних коштів; III етап 2017- і по сьогодні – збільшення державної підтримки шляхом збільшення її частки, збільшення категорій громадян, які мають право одержати таке кредитування, зняття обмеження щодо можливості отримання кредиту тільки в державних банках тощо. Досліджуючи етапи розвитку даної програми проглядається невідповідність планування та реалізації, а саме в показниках виконаної державної підтримки. Програма стала знову більш-менш ефективною лише у 2018 році. Але суттєвих змін не відбувається через досить низьку

ефективність цього сектору економіки нашої держави. До причин можна віднести проблеми організаційного, економічного, правового характеру.

На основі проведеного дослідження нами вироблено такі пропозиції:

- з метою забезпечення права переселенців на житло, передбачити в програмах державного фінансування будівництва житла на рівні не менше 13,65 квадратного метра на особу;

- з метою унеможливлення погіршення правового становища осіб, які отримали державне кредитування, внести зміни до Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом та Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва»:

- щодо заборони зміни відсоткових ставок вже за наданим кредитуванням у бік їх збільшення;

- щодо права фізичних осіб на дострокове погашення своїх зобов'язань за одержаним кредитуванням;

- щодо засвідчення факту права власності тільки на придбане вже збудоване та введене в експлуатацію житло, а не на момент укладення відповідних договорів щодо державного кредитування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України, 28.06.1996 р. № 245к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Про правонаступництво України: Закон України від 12.09.1991 р. № 1543-ХІІ. Відомості Верховної Ради України. 1991. № 46.
3. Сударенко О.В. Правове регулювання фінансування житлового будівництва в Україні: дис. канд. юр. наук: Національна академія наук України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького. 2006. 224 с.
4. Воронова Л.К. Правовые основы расходов государственного бюджета СССР: на материалах союзной республики. – К.: Вища школа, 1981. 223 с.
5. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003. № 978-ІV. Голос України. 2003. № 144.
6. Сидорова Н.В. Правова природа бюджетного закону. Проблеми фінансового права: Міжнародна наукова конференція. Чернівецький державний університет. № 1. 1996. С. 84–89.
7. Харенко М.В. Правові основи виконання Державного бюджету України: Дис. ... канд. юрид. наук. К. 2001. 216 с.
8. Бабич А.М., Павлова Л.Н. Государственные и муниципальные финансы: Учебник для вузов. М.: Финансы, ЮНИТИ, 1999. 687 с.
9. Про механізм реалізації статті 31 Закону України Про Державний бюджет України на 2003 рік: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.03.2003 р. № 350. Офіційний вісник України. 2003. № 12.
10. Орлюк О.П. Фінансове право: Навч. посібник. К.: Юрінком Інтер, 2003. 528 с.
11. Про затвердження Порядку державного фінансування капітального будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2001 р. № 1764. Урядовий кур'єр. 2002. № 111.
12. Финансовое право: Учебник. Химичева Н. (2-е изд., перер.). М.: Юристь, 2002. 687 с.

13. Воронова Л.К. Бюджетно-правове регулювання в СРСР. К.: Вища школа, голов. вид., 1975. 184 с.
14. Сидорова Н. Правове регулювання доходів та видатків державного бюджету Проблеми фінансового права: Міжнародна наукова конференція. Тези доповідей. № 2. 1996. С.106–113.
15. Советское финансовое право: Учебник для юрид. ин-тов и факультетов. Авт. кол. М.И. Барышев и др., отв. ред. Е.А. Ровинский. М.: Юридиз-дат., 1961. 351 с.
16. Воронова Л.К., Кучерявенко Н.П. Финансовое право. Харьков: Легас, 2003. 360 с.
17. Гуревич М.А. Советское финансовое право. М.: Юридическая литература, 1954. 355 с.
18. Пацурківський П.С. Чи можуть належати цивільні правовідносини до фінансово-правової юрисдикції Науковий вісник Чернівецького університету. № 200. Правознавство. 2003. С.13–18.
19. Несторенко П. Попит на кредити зростає. Урядовий кур'єр. 2004. № 35.
20. Ніщимна С.О. Правове регулювання державного кредитування в Україні: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. К., 2005. 20 с.
21. Ніщимна С. Правове регулювання державного кредитування молодіжного житлового будівництва в Україні. Підприємництво, господарство і право. 2005. № 2. С.24–27.
22. Рынок жилья в переходной экономике. Под ред. Е.В. Орешкович. Киров: ГИПП «Вятка». 2002. 896 с.
23. Финансовое право: Учебник. Отв. ред. Н.И. Химичева. М.: Издательство «БЕК», 1995. 525 с.
24. Худяков А.И. Правовые формы финансовой деятельности государства: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Казахский государственный национальный университет им. Аль-Фараби. Алматы, 1996. 46 с.
25. Худяков А.И. Основы теории финансового права. Алматы: Жеті жарғы, 1995. 288 с.

26. Пасічник Ю.В. Бюджетна система України та зарубіжних країн: Навчальний посібник. К.: Знання - Прес, 2002. 495 с.
27. Финансовое право: Учебник. Отв. ред. Н.И. Химичева (3-е изд., перераб. и доп.). М.: Юристъ, 2002. 733 с.
28. Бузырев В.М. Источники и методы аккумуляции средств, направляемых на капитальные вложения: Лекция по курсу Организация финансирования и долгосрочного кредитования капитальных вложений. М., 1958.
29. Вінник О.М. Інвестиційне право. Навчальний посібник. К.: Атіка, 2000. 264 с.
30. Кузнецова Н.С. Правове регулювання житлового будівництва. К.: Т-во „Знання” України, Сер. II. „Громадянин і закон” Т-во „Знання” України, 1991. № 7. 32 с.
31. Финансовое право Под ред. Е.А. Ровинского. М.: "Юридическая литература", 1971. 392 с.
32. Финансовое право: Учебник. Под ред. Е.Ю. Грачева, Г.П. Толстопятенко. М.: ООО «ТК Велби», 2003. 536 с.
33. Финансовое право: Учебник. Под ред. проф. О.Н. Горбуновой. М.: Юристъ, 1996. 400 с.
34. Фінансове право: Підручник (Алісов Є.О., Воронова Л.К., Кадькаленко С.Т. та ін.); Керівник авт. колективу і відп. ред. Л.К. Воронова. Х.: Фірма “Консум”, 1998. 496 с.
35. Годме Поль Мари Финансовое право. Пер. и вступительная статья Р.О. Халфиной. М.: Прогресс, 1978. 429 с.
36. Словарь иностранных слов. 18-е изд., стер. М.: Русск. язык, 1989. С.624.
37. Бюджетний кодекс України: від 08.07.2010 № 2456-VI. Урядовий кур’єр. 2010. № 151.
38. Державні фінанси у транзитивній економіці: Навчальний посібник (Карлін М.І., Горбач Л.М., Новосад Л.Я. та ін.) За заг. ред. д. е. н., проф. Карліна М.І. К.: Кондор, 2003. 200 с.

39. Романенко О.Р. Фінанси: Підручник. К.: Центр навчальної літератури, 2006. 312 с.
40. Фінанси: Навч. посібник В.С. Загорський, О.Д. Вовчак, І.Г. Благун, І.Р. Чуй. К.: Знання, 2006. 247 с.
41. Василик О.Д., Павлюк К.В. Бюджетна система України: Підручник. К.: Центр навчальної літератури, 2004. 544 с.
42. Формування та фінансування бюджетної системи України [Монографія]. С.О. Булгакова, О.Т. Колодій, Л.В. Єрмошенко та ін.; за заг. ред. А.А. Мазаракі. К.: Книга, 2003. 344 с.
43. Роль кредиту в діяльності комерційних банків. Д.П. Манжула. Молодий вчений. 2016. № 2. С.67-70.
44. Владичин У.В. Банківське кредитування: навч. посіб. У.В. Владичин; М-во освіти і науки України, Львів. нац. ун-т ім. І. Франка. Київ: Атіка, 2008. 647 с.
45. Рейкін В.С. Аналіз та оцінка доступності придбання житла в Україні. Рейкін В.С. Економіка: проблеми теорії і практики: [зб. наук. праць ДНУ.відп. ред.]. 2009. С. 304-372.
46. Покотілов А.А. У 6 т. Том II. Дніпропетровськ, 2009. № 248. С.364-372.
47. Радикальні зміни в житловому законодавстві відкривають нові горизонти розвитку містобудування. Ю.М. Манцевич. Містобудування та терит. планув. 2004. № 19. С.150-157.
48. Полтерович В. Строительное общество: ипотечный институт для России. В. Полтерович, О. Старков, Е. Черных. Вопросы экономики. 2005. № 1. С. 63-86.
49. Багдасарян В. Цивилизационно-вариативные основания формирования социального государства. В. Багдасарян. Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2008. № 5. С. 18-42
50. Мартиненко В.Ф. Еволюція державного управління на зламі епох. В.Ф. Мартиненко. Економіка та держава. 2007. № 8. С. 64-66.

51. Основные показатели жилищных условий населения. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b07_13/IssWWW.exe/Stg/d02/06-44.html.
52. Аксенов В. Трансформирование шведской модели социально-экономического развития - консолидированное движение к единой Европе или развитие процессов регионализации стран Северной Европы: [монография] / В. Аксенов; под общ. ред. Н.П. Шмелева, В.В. Перской. М.: Изд-во РАГС, 2008. 392 с.
53. Кравченко В.І. Основи житлової економіки. В.І. Кравченко, К.В. Паливода, В.А. Поляченко. К.: Основа, 2007. 416 с.
54. Запатріна І. Формування національних проектів: зарубіжний досвід і можливості для України. Економіка України. 2008. № 1. С.72-83.
55. Спаських Н.М. Зарубіжний досвід розвитку іпотечного кредитування. Збірник наукових праць ЧДТУ. 2008. № 21. С.72-74.
56. Козик В.В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування. В.В. Козик, Л.І. Дончак. Регіональна економіка: Науково-практичний журнал. 2009. № 3. С.169-174.
57. Симонова Л.М. Строительство доступного жилья как важнейшее направление антикризисной политики. Латинская Америка. 2011. № 6. С.47-67.
58. Система соціального захисту населення у Німеччині. URL: <http://www.pilga.in.ua/>.
59. Державний комітет статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua>
60. Житловий Кодекс РСР: від 30.06.1983. № 5464-х. Відомості Верховної Ради РСР. 1983. № 28.
61. Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей: Закон України від 20.12.1991. № 2011-ХІІ Відомості Верховної Ради України. 1992. № 15.
62. Деякі питання забезпечення житлом військовослужбовців та інших громадян: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.09.2015. № 728. Урядовий кур'єр. 2015. № 175.

63. Про затвердження Інструкції про організацію забезпечення і надання військовослужбовцям Збройних Сил України та членам їх сімей житлових приміщень: Наказ Міністерства оборони України від 31.08.2018. № 380. Офіційний вісник України. 2018. № 79.
64. Про внесення змін до статті 12 Закону України Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей: Закон України від 24.06.2004 р. № 1865-IV. Урядовий кур'єр. 2004. № 134.
65. Інструкція з організації забезпечення військовослужбовців Збройних Сил України та членів їх сімей жилими приміщеннями: Наказ Міністерства оборони України від 31.05.2018 № 380. Офіційний вісник України. 2018. № 79.
66. Про Основні напрями забезпечення житлом населення України на 1999–2005 роки: Указ Президента України від 15.07.1999 р. № 856/99. Урядовий кур'єр. 1999. № 133.
67. Про внесення змін до постанов Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 р. № 1081 і від 26 червня 2013 р. № 450: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.2018 № 1160. Урядовий кур'єр. 2019. № 1.
68. Порядок забезпечення військовослужбовців та членів їх сімей житловими приміщеннями: Постанова Кабінету Міністрів України від 30.08.2006 № 1081. Урядовий кур'єр. 2006. № 146
69. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України: Закон України від 15.04.2014 № 1207-VII. Голос України. 2014. № 83.
70. Правові питання щодо тимчасового розміщення та допомоги громадянам України – внутрішньо переміщеним особам, стосовно реєстрації, майнових питань, соціальної допомоги, реєстрації підприємницької діяльності, освіти та інших питань URL: <http://unhcr.org.ua/en/2011-08-26-06-58-56/news-archive/2-uncategorised/1293-vnutrishno-peremishcheni-osobi>.

71. Козинець І.Г. Міжнародні стандарти захисту та допомоги внутрішньо переміщеним особам [Текст] І.Г. Козинець, Л.В. Шестак. Молодий вчений. 2014. № 12.
72. Про затвердження Порядку використання коштів, що надійшли від фізичних та юридичних осіб для надання одноразової грошової допомоги постраждалим особам та внутрішньо переміщеним особам: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.10.2014 № 535. Урядовий кур'єр. 2014. № 195.
73. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб: Закон України від 20.10.14 № 1706-VII. Голос України. 2014. № 225.
74. Порядок формування фондів житла для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб: Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.2019 № 582. Урядовий кур'єр. 2019. № 130.
75. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом: Указ Президента України від 08.11.2007 № 1077/2007. Урядовий кур'єр. 2007. № 213.
76. Данилець О. Полтава буде доступне житло. Урядовий кур'єр. 2009. № 171.
77. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва: Закон України від 25.12.2008 № 800-VI. Урядовий кур'єр. 2009. № 4.
78. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву: Закон України від 16.09.2008 № 509-VI. Урядовий кур'єр. 2008. № 192.
79. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення фінансових механізмів здійснення інвестицій у будівництво житла: Закон України від 18.12.2008 № 692-VI. Урядовий кур'єр. 2009. № 44.
80. Про схвалення Концепції Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) житла на 2009-2016 роки:

Розпорядження Кабінету Міністрів від 05.11.2008 № 1406-р. Офіційний вісник України. 2008. № 86. Ст. 2896.

81. Про затвердження Порядку надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140. Офіційний вісник України. 2009. № 14. Ст. 436.
82. Деякі питання іпотечного кредитування: Постанова Кабінету Міністрів від 11.02.2009 № 127. Офіційний вісник України. 2009. № 14.
83. Про заходи щодо здешевлення вартості будівництва житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 27.08.2008 № 772. Офіційний вісник України. 2008. № 68.
84. Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.10.2018 № 819. Офіційний вісник України. 2018. № 82.
85. Про затвердження Державної цільової соціально-економічної програми будівництва (придбання) житла на 2010-2017 роки: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 № 1249. Офіційний вісник України. 2009. № 92.
86. Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту: Закон України від 22.10.1993 № 3551-ХІІ. Відомості Верховної Ради України. 1993. № 45.
87. Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб: Закон України від 20.10.2014 № 1706-VII. Урядовий кур'єр. 2014. № 225.
88. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.02.2012 № 193. Офіційний вісник України. 2012. № 20.
89. Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11.02.2009 № 140. Офіційний вісник України. 2009. № 14. ст. 436.

90. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.02.2012 № 193. Офіційний вісник України. 2012. № 20.
91. Сударенко О.В. Правове регулювання кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло»: Часопис Київського університету права. 2010. С. 145-150.
92. Цивільний кодекс: від 16.01.2003 № 435-IV. Голос України. 2003. № 45
93. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006. № 3334-IV. Голос України. 2006. № 73.
94. Ірхіна С.В. Оцінка світового досвіду будівництва доступного для населення житла: Можливості застосування в Україні: Стаття. Електронне наукове фахове видання «Державне управління» № 12. 2011.
95. Іпотека в Китає. URL: <http://www.etag.com.ua/ipotekahistory/6.html>
96. Воронова Л.К. Фінансове право України: Підручник. К.: Прецедент; Моя книга, 2006. 448 с.
97. Сударенко О.В. Поняття та принципи державного кредитування житла: Фінансове право № 3, 2009. С. 28-33.
98. Показники виконання Державної соціально-економічної програми «Доступне житло» (надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла). URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/zhytlovi-prohramy/dostupne-zhytlo/statystyka>
99. Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України: Постанова Кабінету Міністрів України від 18.04.2018. № 280. Урядовий кур'єр. 2018. № 79.
100. Про житловий фонд соціального призначення: Закон України від 12.01.2006. № 3334-IV. Голос України. 2006. № 73.
101. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію)

і придбання житла: Постанова Кабінету Міністрів від 29.05.2001. № 584.
Офіційний вісник України. 2001. № 22.